



**TPRIME REIT**  
THAILAND PRIME PROPERTY REIT

[www.TPrimeReit.com](http://www.TPrimeReit.com)

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

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

รายงานประจำปี  
**2560**  
Annual Report 2017



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

รายงานประจำปี 2560

Annual Report 2017

## สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 26 มีนาคม 2561

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณนักลงทุนทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและตอบรับเราอย่างดีนับแต่ TPRIME ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นมา ถือเป็นกำลังใจสำคัญสำหรับคณะทำงานเป็นอย่างยิ่ง

ตลอดปีพุทธศักราช 2560 จนกระทั่งปัจจุบัน คณะทำงานยังคงมุ่งเน้นการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอาคารทั้งสองอย่างเต็มที่ ไม่ว่าจะเป็นการจัดระบบที่มปฏิบัติการ การวางแผน การตลาดให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง และมีรายได้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงเร่งดำเนินการแก้ไขเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างเต็มความสามารถจนกระทั่งผ่านพ้นไปได้ด้วยดี นอกจากนี้ยังได้หาโอกาสที่จะสร้างรายได้อื่นๆ เพิ่มมากขึ้นไปด้วยเช่นกัน

เพื่อให้กองทรัสต์มีผลประกอบการที่สม่ำเสมอแล้ว คณะทำงานยังคงเสาะหาโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มศักยภาพในการจัดหาประโยชน์ และเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับกองทรัสต์เพิ่มขึ้นอีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นการสรรหาอาคารสำนักงานทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีศักยภาพในการจัดหารายได้อย่างสม่ำเสมอ และผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนอย่างต่อเนื่อง และเล็งเห็นว่าตลาดของอาคารสำนักงานนั้นมีการเติบโตเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนเกิดการแข่งขันเพื่อแย่งชิงความเป็นเจ้าของในอัตราที่สูง ในขณะที่ปริมาณความต้องการพื้นที่เช่าก็อยู่ในระดับที่สูงด้วยเช่นกัน ส่งผลอัตราพื้นที่ว่างลดต่ำลง ซึ่งชี้ให้เห็นว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตต่อไปได้แม้อุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้นก็ตาม

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ขอขอบพระคุณนักลงทุนที่ให้การสนับสนุนและมอบความไว้วางใจต่อบริษัท ทั้งนี้ ขอให้เชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะทำงานจะยังคงทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล ควบคู่กับความถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของกองทรัสต์ต่อไป

สุชาติ เจียรานุสสดี

ประธานบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

## สารบัญ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	1
1. กองทรัสต์	11
2. ทรัสต์	13
3. โครงสร้างของกองทรัสต์	15
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	16
5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	73
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	77
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	78
8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีนั้น	90
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	90
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต	102
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	106
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	106
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	108
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	112
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	135
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	136
เอกสารแนบ	
งบการเงิน	146



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,230.71	35,230.71	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,115.41	7,655.46	-7.05
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	98.2	96.6	-7.05
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	59.9	99.8	-39.90
<b>โครงการเมอริควี ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,170.70	18,132.13	0.21
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,850.67	6,703.02	2.20
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	89.4	88.8	0.60
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	88.2	92.6	-4.40
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	829.04	161.87	412.0
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	2.25	1.93	16.0
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.05	-	-
<b>รายได้รวม (ล้านบาท)</b>	<b>831.34</b>	<b>163.79</b>	<b>408.0</b>
<b>ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)</b>	<b>530.58</b>	<b>99.09</b>	<b>407.0</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)</b>	<b>300.76</b>	<b>64.69</b>	<b>365.0</b>
รายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน (ล้านบาท)	366.63	-	-
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>	<b>667.39</b>	<b>64.69</b>	<b>932.0</b>

## 1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2560 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 831.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 667.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 408 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 530.58 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ 452.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 368.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 441 และต้นทุนทางการเงิน 78.19 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 62.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 404 โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุน เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ซึ่งเป็นระยะเวลาในการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2559 ทั้งสิ้นเพียง 72 วัน จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2560 เท่ากับ 300.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 365 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 366.63 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 667.39 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 602.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 932 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2560 โดยแบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 98.2 และอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 59.9 ในขณะที่ผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2560 โดยแบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 89.4 และอัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 88.2

## 2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### สินทรัพย์

หน่วย: พันบาท

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	2,139,000	2,441,064	-12.0
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5,077,020	4,321,783	17.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	159,056	292,179	-46.0
ลูกหนี้	46,344	56,651	-18.0
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	380,378	480,378	-21.0
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144,794	183,119	-21.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	212	240	-12.0
สินทรัพย์อื่น	57,612	52,154	10.0
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,004,417</b>	<b>7,827,568</b>	<b>2.0</b>

จากงบการเงินเฉพาะกิจการงวดปีสิ้นสุด 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 8,004 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 2,139 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์
- เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 5,077 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประมาณ 144.79 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี



## หนี้สิน

หน่วย: พันบาท

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้	22,709	30,667	-26.0
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,169	171,485	-79.0
รายได้รับล่วงหน้า	2,640	2,098	26.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	87,706	80,083	10.0
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,028,765	2,023,676	0.0
หนี้สินอื่น	4,471	3,003	49.0
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,181,460</b>	<b>2,311,012</b>	<b>-6.0</b>

จากงบการเงินเฉพาะกิจการงวดปีสิ้นสุด 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,181 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,029 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93 ของหนี้สินรวม
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.6 ของหนี้สินรวม

## สินทรัพย์สุทธิ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	300.76	64.69	365.0
รายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	366.63	-	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	667.39	64.69	932.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,856	5,540	6.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	10.6965	10.1183	6.0

จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2560 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 366.63 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 667.39 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 602.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 932 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559

### กระแสเงินสด

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กระแสเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	352,092	280,262
กระแสเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(413,386)	(413,386)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(61,293)	(133,123)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	550,498	292,179
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	489,204	159,056

จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2560 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารประมาณ 489 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 352 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในการจัดหาเงินประมาณ 413 ล้านบาท

ทั้งนี้ กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ในการจัดหาเงินประมาณ 413 ล้านบาทนั้น มีสาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประมาณ 200 ล้านบาท การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ประมาณ 151 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมประมาณ 63 ล้านบาท

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

#### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 24.28<sup>1</sup> ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ซึ่งเริ่มคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวในงวดสิ้นสุดปีบัญชี 2560<sup>2</sup> ได้เท่ากับ 4.81 เท่า

<sup>1</sup> อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

<sup>2</sup> เป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

### ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้น

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย ประโยชน์ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0613	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.0705	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0712	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0719	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560



## แนวโน้มในอนาคต

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 4 ปี 2560 เศรษฐกิจไทยเติบโตต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากธุรกิจผลิตเพื่อส่งออกขยายตัวได้ในเกือบทุกอุตสาหกรรมและกระจายในทุกภูมิภาคตามเศรษฐกิจของคู่ค้าที่ฟื้นตัว ส่งผลให้มีการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิต รวมทั้งลงทุนวิจัยและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม เช่นเดียวกันธุรกิจภาคการท่องเที่ยวเติบโตดีจากนักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวชัดเจน โดยเป็นกลุ่มที่มีคุณภาพมากขึ้น และท่องเที่ยวกระจายในจังหวัดรองเพิ่มขึ้น ด้านภาคการค้าขยายตัวเล็กน้อยจากกลุ่มสินค้าคงทนเป็นหลัก ขณะที่ธุรกิจการค้าในหมวดสินค้ากึ่งคงทนและไม่คงทนยังคงค่อนข้างทรงตัว เนื่องจากการฟื้นตัวของการใช้จ่ายในประเทศยังไม่เข้มแข็งและกระจายตัวมากนัก กำลังซื้อที่ยังกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงและพนักงานประจำ ขณะที่กำลังซื้อของกลุ่มฐานรากยังไม่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตามมาตรการปรับสวัสดิการแห่งรัฐช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มนี้ได้ในระดับหนึ่ง สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้จำกัดในบางพื้นที่และในตลาดระดับกลาง-บน ทั้งนี้ กิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวมที่ดีขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561

สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.8 โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญตามกรอบรายจ่ายลงทุนภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 และกรอบการลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 2.6 และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวสูงถึงร้อยละ 11.9 นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้น และความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้ง ยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะยังขยายตัวในอัตราเร่งร้อยละ 3.4 สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 3.4 จากรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรได้รับผลดีจากภาวะตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้ ภาวะการเงินที่ผ่อนคลายจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวขึ้นของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนสำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศ คาดว่าเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าของไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ซึ่งจะกระทบต่อการส่งออกสินค้าและบริการของไทยอันเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 4.0 ส่วนปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 5.4 สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะเร่งขึ้น นอกจากนี้ ยังได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐอีกด้วย

ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่า กระทรวงพาณิชย์เผยแพร่ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของเดือนธันวาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 0.78 ทำให้ค่าเฉลี่ยทั้งปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 0.66 ซึ่งต่ำกว่าขอบล่างของกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กนง. ชี้แจงว่า สาเหตุเกิดจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญคือการลดลงของราคาอาหารสด ไม่ได้สะท้อนถึงความเสี่ยงต่อการเกิดภาวะเงินฝืดและไม่เป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อในปัจจุบันมีส่วนช่วยรักษาความสามารถในการแข่งขันของประเทศ และการดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่านมาสามารถยืดเหนี่ยวอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ระยะปานกลางของสาธารณชนไว้ได้ในระดับใกล้เคียงกับค่าของกรอบเป้าหมาย ส่วนปัจจัยด้านอุปสงค์ เศรษฐกิจไทยขยายตัวดีขึ้นเป็นลำดับและดีกว่าคาดต่อเนื่องตลอดปี 2560 โดยการส่งออกเร่งตัวขึ้นมาก แต่อุปสงค์ในประเทศยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจึงส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อไม่มาก ทำให้อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2560 ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.56

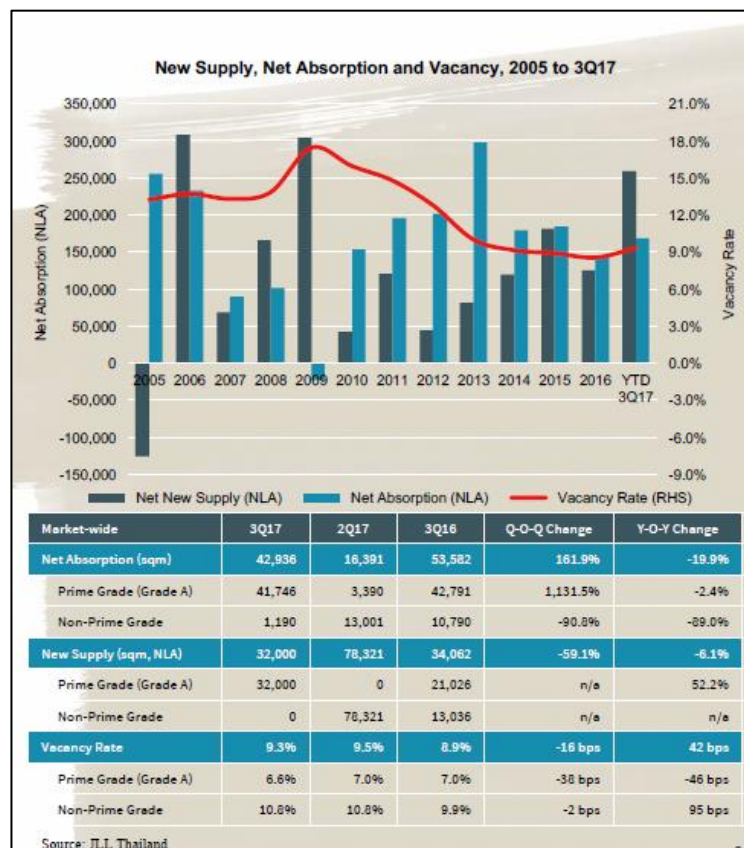
นอกจากนี้สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และราคาพลังงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศคาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 42.4 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของ GDP เนื่องจากดุลการค้าที่คาดว่าจะเกินดุลลดลงมาอยู่ที่ 27.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ ตามมูลค่าสินค้านำเข้าที่คาดว่าจะขยายตัวในอัตราเร่งกว่ามูลค่าสินค้าส่งออก โดยคาดว่ามูลค่านำเข้าสินค้าในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 7.9 ขณะที่มูลค่าสินค้าส่งออกคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.7

### **แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร -ไตรมาส 3 ปี 2560**

ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด แสดงอุปทานอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่เพิ่มเติมรวม 32,000 ตารางเมตร จากตึกเกษร ทาวเวอร์ ที่เกษร วิลเลจ ถนนราชดำริ-เกรตเอ ที่เปิดขึ้นใหม่โดยได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดีจากอัตราค่าเช่าล่วงหน้าที่สูงถึงร้อยละ 85 ณ วันเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ นอกจากนั้นมี 4 โครงการที่ได้รับอนุญาตจากการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วและอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คือ โครงการ The ParQ ตั้งอยู่บริเวณคลองเตย สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โครงการ Aspiration One ตั้งอยู่บริเวณพญาไท สถานีรถไฟฟ้าพญาไท โครงการทิปโก้ ทาวเวอร์ 2 บนถนนพระราม 6 โครงการเมเจอร์ ทาวเวอร์ บนถนนรามคำแหง ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สายในอนาคต) อุปทานรวมจากทั้ง 4 โครงการนี้ ประมาณ 140,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเพิ่มเข้ามาในตลาดช่วงประมาณปี 2562-2563

ในด้านอุปสงค์ ไจนส์ แลง ลาซาลล์ แสดงการดูดซับพื้นที่ประมาณ 40,647 ตารางเมตร ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และ 42,174 ตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานครโดยรวม โดยการเข้าพื้นที่เกิดขึ้นจากการย้ายสำนักงานเข้าตึกใหม่ เช่น อาคารเมโทรโพลิส (สร้างเสร็จ 2558) อาคารภิรัช ทาวเวอร์ @ไบเทค (สร้างเสร็จ 2561) และเกษร ทาวเวอร์ (สร้างเสร็จ 2561) อัตราพื้นที่ว่างของตลาดโดยรวมลดเหลือร้อยละ 9.3 และสำหรับสำนักงานเกรดเอ ลดเหลือ ร้อยละ 6.6 ใกล้เคียงกับข้อมูลในปี 2557 ที่ร้อยละ 6.4 นับว่าเป็นตัวเลขที่แสดงความแข็งแกร่งของตลาดสำนักงานให้เข้าได้ดี

ค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดโดยรวมอยู่ที่ 531 บาท/ ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยค่าเช่าของสำนักงานเกรดเอนั้นมีการปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลมาจากอุปทานของสำนักงานเกรดเอในเขตเหลือน้อยลง ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยรวมแตะไปถึง 630 บาท/ ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่ค่าเช่ามีการปรับขึ้นสำหรับผู้เช่ารายย่อย แต่สำหรับผู้เช่ารายใหญ่นั้น ทางเจ้าของสำนักงานยังมีการแข่งขันกันเรื่องราคาเพื่อป้องกันผู้เช่าย้ายออกและส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้รวม



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด



## แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่าในอีก 12 เดือนข้างหน้า มีโครงการที่จะเปิดใหม่อีกประมาณ 123,000 ตารางเมตร โดย 2 โครงการเป็นสำนักงานเกรดเอ ซึ่งคือ อาคาร กรุงศรี เฟลินจิต ทาวเวอร์ และ T-One building ซึ่งจำนวนเกือบเป็น ร้อยละ 43 ของอุปทานใหม่ ถึงแม้ว่าการย้ายเข้าสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของธนาคารกรุงศรีจะส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างจากพื้นที่ที่ธนาคารเคยเช่าอยู่แต่ก็คาดว่าพื้นที่เช่านั้นจะปล่อยเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว อัตราการดูดซับในอีก 12 เดือนข้างหน้า นั้นถูกคาดการณ์ว่าจะมาจากการเช่าพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จ ส่วนอุปสงค์ในอนาคตมีแนวโน้มเติบโตจากการย้ายเข้าสำนักงานใหม่สร้างใหม่ซึ่งเกิดจากการขยายพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมของผู้เช่าเดิมทั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจและนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ แต่เนื่องจากอุปทานที่จำกัดและลักษณะของสำนักงานปัจจุบันที่ไม่ตอบโจทย์ผู้เช่าเดิม เช่น พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อกัน จึงทำให้อุปสงค์ของผู้เช่าเดิมจะไม่โดดเด่นนอกเสียจากจะมีการสร้างสำนักงานใหม่ หรือ สำนักงานเก่ามีการปรับปรุงพื้นที่ให้มีพื้นที่ใช้สอยได้มากขึ้น ดังนั้นถึงอัตราพื้นที่ว่างอาจมีการเปลี่ยนแปลงตลอดแต่ ไจนส์ แลง ลาซาลส์ คาดว่าอัตราจะอยู่ในระดับที่ต่ำเป็นประวัติการณ์

ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัดนั้นคาดการณ์โครงการเปิดใหม่เพิ่มเติมประมาณ 288,300 ตารางเมตร ในอีก 36 เดือนข้างหน้าโดยที่ร้อยละ 37 เป็นสำนักงานเกรดเอ ซึ่งรวม โครงการ Singha Complex และ โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ด้วย นอกเหนือไปจากโครงการที่กำลังก่อสร้าง จะมีโครงการที่เจ้าของโครงการได้ครอบครองที่ดินแล้วและอยู่ในระหว่างวางแผนแต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอีกประมาณ 2 ล้าน ตารางเมตร ทั้งนี้กว่าครึ่งเป็นอุปทานที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพ หรือ อยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจแต่อยู่ใกล้รถไฟฟ้า

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

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

### 1. กองทรัสต์

#### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,324,492,250.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 1.2 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะแต่งตั้ง บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property

Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2560

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	115,277,300	21.06
2	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	46,174,600	8.43
3	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.31
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.31
5	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,000,000	6.94
6	ธนาคารออมสิน	30,000,000	5.48
7	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	23,129,900	4.22
8	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,325,000	3.71
9	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	18,213,300	3.33
10	กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	11,289,700	2.06
	<b>รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก</b>	<b>382,409,800</b>	<b>69.85</b>
	<b>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</b>	<b>165,090,200</b>	<b>30.15</b>
	<b>รวม</b>	<b>547,500,000</b>	<b>100.00</b>



## 2. ทรัสตี

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสตี

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสตี
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3988
Homepage	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

### 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสังเขป ได้แก่

- (1) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
- (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสตีจัดการ (ถ้ามี) ด้วย

- (4) ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- (5) จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
- (7) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (8) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป
- (11) จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- (12) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (13) ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย
- (14) รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (15) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (16) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

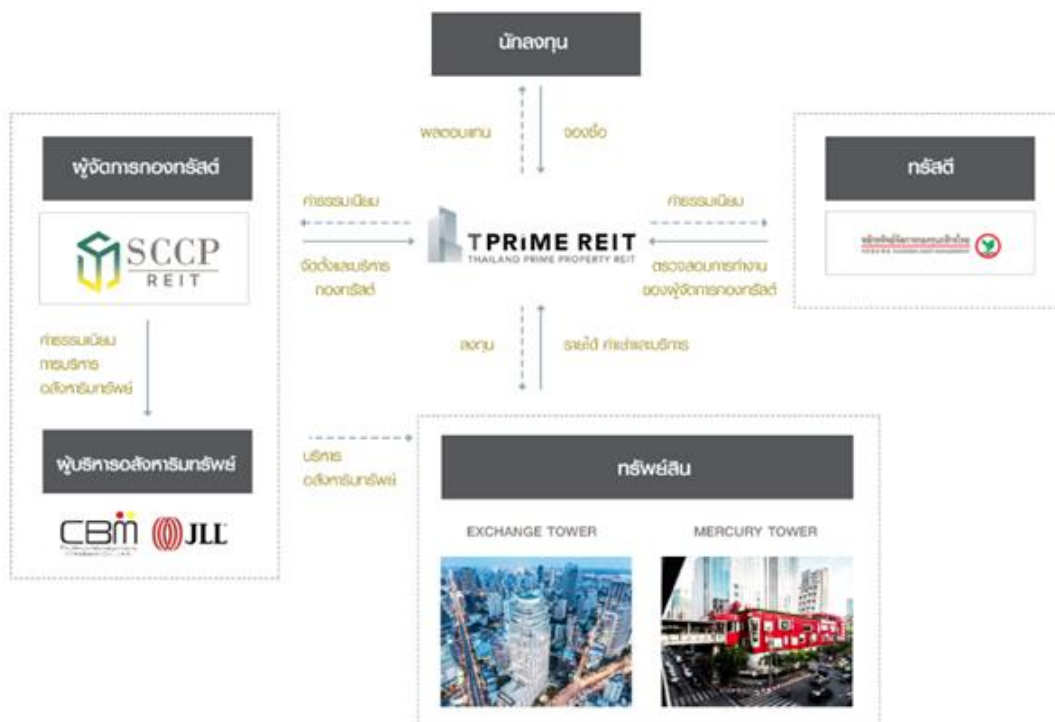
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.40% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี

### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



## 4. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ TPRIME เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีนายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.9998 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0105556183421
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 พฤศจิกายน 2556
ที่ตั้งบริษัท	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนิน ธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	นายสุชาติ เจียรานุสสติ (99.9998%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ 2. นางสาวพรรณราย ปิยะชินวรรณ 3. นายศิวะพร ชมสุวรรณ 4. ดร.ปฎิมา จีระแพทย์

ที่มา : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด



## 4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) รายชื่อผู้ถือหุ้น

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998
2	นางอโณทัย บุญยะลีพรรณ	1	0.0001
3	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	<b>รวม</b>	<b>1,000,000</b>	<b>100</b>

ที่มา: บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท คือ นายสุชาติ เจียรานุสสติ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว

## 4.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



#### 4.4 คณะกรรมการบริษัท



ชื่อและสกุล นายสุชาติ เจียรานุสสติ

ตำแหน่ง กรรมการ

วุฒิการศึกษาปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- กรรมการของ SCCP Asset Management Pte., Ltd. และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partner
- กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners
- ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อและสกุล      นางสาวพรรณราย ปิยะชินวรรณ

ตำแหน่ง          กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา     ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ที่ปรึกษาฝ่ายบัญชีและการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโสโครงการจัดการระบบข้อมูลทางการเงิน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- ที่ปรึกษานักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ชื่อและสกุล      นายศิริวัชร ชมสุวรรณ

ตำแหน่ง      กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา      ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน , Oklahoma City University, สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ที่ปรึกษา บริษัท ซีเอสเอ กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท พาโนรามา เวิลด์ไวด์ จำกัด
- กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท เนชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมรินทร์บุ๊คเซ็นเตอร์ จำกัด
- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลนิธิแม่ฟ้าหลวง ในพระบรมราชูปถัมภ์
- รองประธานบริหารฝ่ายการตลาดและการขาย บริษัท สวริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท ธนayang จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ชื่อและสกุล      ดร.ปฏิมา จีระแพทย์

ตำแหน่ง          กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา      ปริญญา Philosophy in Management and Organization Department มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประธานกรรมการบริษัท บางกอกเอวิเอชันเซ็นเตอร์ จำกัด
- ผู้ช่วยประธานกรรมการบริษัท ประสิทธิ์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)
- ผู้อำนวยการ สถาบันยานยนต์
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสดี หรือ นางสาวพรรณราย ปิยะชินวรรณ หรือนายศิวะพร ชมสุวรรณ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

#### 4.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- 2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ



การจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

- 3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการบริษัทจะต้องทำให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย กล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม
  - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจัดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) ผลประกอบการของบริษัทและของกองทรัสต์

- 3) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) ความเป็นผู้นำในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- 7) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 8) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความเป็นผู้นำในการแก้ไข
- 9) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

#### 4.6 การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
  - (1) ผลประกอบการของบริษัท และของกองทรัสต์
  - (2) ความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
  - (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความจำเป็นในการแก้ไข
- (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
  - (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
  - (2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (3) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
  - (4) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทเองและกองทรัสต์

### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีความคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี



- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- 1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- 2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องของส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม

พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียม

เอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

#### 4.7 ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- 3) ระบบจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- 4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน และ
- 10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)</li> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)               <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท</li> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</li> </ul> </li> </ul>
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul> <p>(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)</p>



ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ หรือฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลกิจการ (แล้วแต่กรณี))</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)</li> </ul>
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด)</li> <li>- ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้</li> <li>- กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท และกองทรัสต์</li> </ul> </li> </ul>
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> </ul> </li> </ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)</li> <li>- ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>- ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>- ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>- ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>- ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>- ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> <li>• ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)</li> </ul>

#### 4.8 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบต่อไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างที่ไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในปัจจุบันนายสุชาติ เจียรานุสสติ กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสติ ถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท และส่วนที่เหลือถูกถือหุ้นโดยบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสติ บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ดำเนินธุรกิจบริหารกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในทวีปเอเชีย แต่ในปัจจุบันกองทุนดังกล่าวไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใดที่แข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการตัดสินใจลงทุนของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุน (Investment Committee) ของแต่ละกองทุนที่บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ทำหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการแต่ละรายมีอำนาจอิสระในการตัดสินใจ และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งแม้ว่านายสุชาติ เจียรานุสสติจะเป็นหนึ่งในคณะกรรมการดังกล่าว แต่ก็มีเพียงอำนาจในการยับยั้งการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ไม่มีอำนาจควบคุมการตัดสินใจของกรรมการรายอื่นๆ หรือการ

ตัดสินใจในการเลือกลงทุนของคณะกรรมการทั้งหมดแต่อย่างใด จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการลงทุนที่แข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ในการดำเนินงานที่ผ่านมากองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners เป็นกองทุนที่ดำเนินงานในลักษณะของกองทุนประเภท Opportunistic Fund ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูง มีมูลค่าต่ำและยังไม่พร้อมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือการซื้อทรัพย์สินที่ประสบปัญหาในการดำเนินงาน ซึ่งแนวทางการบริหารกองทุนดังกล่าวนี้แตกต่างจากแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะเป็นการนำทรัพย์สินที่มีความพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์ออกให้เช่าให้ใช้พื้นที่หรือบริการ นอกจากนี้การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้นก็จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกและเป็นไปตามนโยบายของกองทุน ในขณะที่การคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากผ่านการพิจารณาคัดกรองโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกแล้ว ดังนั้น การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและของกองทรัสต์จึงมีความเป็นอิสระต่อกัน และไม่มีโอกาสถ่ายทอดข้อมูลความลับทางธุรกิจระหว่างกัน

แม้ว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารการลงทุนของกองทุนดังกล่าวกับของกองทรัสต์จะยังไม่เกิดขึ้นด้วยเหตุผลข้างต้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่จัดให้มีมาตรการและกลไกเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารกองทรัสต์ และจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดในอนาคต เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอโดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควร เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) หรือมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) หรือข้อกำหนดสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์



- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนและหลังการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า วิธีการให้บริการ การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลต่างๆ เป็นต้น ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการรายงานต่อทรัสต์ในกรณีที่มีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยหากปรากฏว่าทรัสต์เห็นว่าข้อมูลที่เปิดเผยนั้นไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขตามความเห็นของทรัสต์ และยื่นการแก้ไขนั้นต่อตลาดหลักทรัพย์

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
  - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า หรือการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.8 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายหลังจากการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.9 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

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

- 1.13 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- 1.14 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 1.15 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.16 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี และนำเสนอให้ทรัสต์พิจารณาและให้ความเห็น
- 1.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากมีการเปลี่ยนแปลงรายการใดในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแนบคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขส่งให้ทรัสต์

โดยต้องแจ้งก่อนผู้มีระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ

- 1.18 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- 1.19 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไปยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณิดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (ท) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ฑ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.2

2.2 การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2.1 (ก) – (ง) และ (ฉ)

2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อสัญญาและเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนเข้าทำ เช่น สัญญากู้เงิน สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จัด



ทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำการผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

- 2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามข้อกำหนดนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ครอบคลุมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและ อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น) คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา โดยระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ (ยกเว้นในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการ

บันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศ หรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจ ทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ไม่มี ข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของ กองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.9 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้น ล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือ แนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- 2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ รอบปีบัญชีซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และมีการจัดทำรายการกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการทำหน้าที่ติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าใช้จ่ายการส่งข้อความทางโทรศัพท์ (SMS) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การแก้ไขข้อมูลเช็ค การออกเช็คฉบับใหม่หรือค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

- 2.12 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 2 ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อ

การดำเนินงานประจำวันภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

- 2.13 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- 2.14 ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
- 2.15 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอชื่อบุคคลหนึ่งหรือหลายคนซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้ทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้แต่งตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนหรือเสนอชื่อผู้ที่ควรถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้ทรัสต์เป็นผู้ถอดถอน
  - (2) เมื่อทรัสต์แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนนั้นถือหุ้น มติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ.

49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันทีหากมีการดำเนินการใดๆ ที่ไม่เป็นไปตามมติข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตาม (1) โดยให้กรรมการดังกล่าวมีอำนาจจำกัดในการเข้าทำธุรกรรมสำคัญตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) คู่สัญญาตกลงว่าในการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนได้โดยทรัสต์โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (ข) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนโดยทรัสต์ โดยไม่ต้องอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้
    - (ข.1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากรรมการดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวอาจทำให้ หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
    - (ข.2) ในกรณีอื่นใดนอกเหนือจากข้อ (ข.1) ทรัสต์จะดำเนินการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์



- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่กองทรัสต์
- (6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรมีการควบคุมกิจการ ชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบและมีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาลงมติในเรื่องดังกล่าว
- 2.16 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในการทำธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด
- 2.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- 2.18 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัท ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี

- (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.19 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

- (1) หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก ให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน
- (ข) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
- (ข.1) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

- (ข.2) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและ  
ปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลข  
ทศนิยม 4 ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวม  
คำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

(2) เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ  
กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่  
กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตาม  
กฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ  
และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไป  
ตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์  
ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการ  
ประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการ  
กำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าว  
อาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์)  
ดังกล่าว

- 2.20 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความ  
รับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่น  
บริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก  
ผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการ  
ดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่  
ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ  
ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่างๆ เช่น การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทแม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ

ได้ว่าผู้เช่ารายเดี่ยวนี้อาจจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (ฉ) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามข้อ 3.1 (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความรับผิดชอบภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หากไม่ดำเนินการตามที่ทรัสต์กำหนด

### 3.2 การกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่อกับ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการ

สาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(ค) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่



ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนาจความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณี ที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

### 3.3 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่าย ของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่ง มาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผน ดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดง รายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละ เดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความ เห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินงานต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึง ประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้าน ต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ จำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้ บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสม

ตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และ  
สุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์  
อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่  
ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียก  
เก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอ  
และเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องใน  
ระยะยาว
- (4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจ  
คาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ  
กองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่  
อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ และ
- (6) แบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ  
โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบ  
สินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับ  
ทรัพย์สิน เป็นต้น

#### 4.9 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ  
มีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
- 2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดย  
อ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 1) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - 2) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
  - 3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
  - 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
    - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
  - 6) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทางองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์

3) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
    - (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ผู้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
    - (3.2) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
    - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
    - (3.4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด



- (ง) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
  - (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (จ) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
  - (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ฉ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น การเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ช) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
    - (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
      - (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัณฐานก่อดั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 4.10 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัท จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทจะสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าและให้บริการใช้พื้นที่

- 4) บริษัทจะเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่มีแนวโน้มจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
  - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

#### 4.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปีซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### 5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ พ.จ.49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

โดยการลงทุนของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

##### 1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นโครงการที่คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
  - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
  - (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการกับตราสารหนี้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (5) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ โดยในปัจจุบัน กองทรัสต์มีนโยบายที่จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเป็นหลัก
- กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตัวเงินค้ำ
  - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
  - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (จ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ข) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของInternational Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ค) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ง) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่า กองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทุนสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

(ฎ) ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (ฉ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัล ทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม

(3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม

### 3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

(2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

## 6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2560

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย ประโยชน์ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0613	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.0705	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0712	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0719	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560

## 7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 7.1. รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

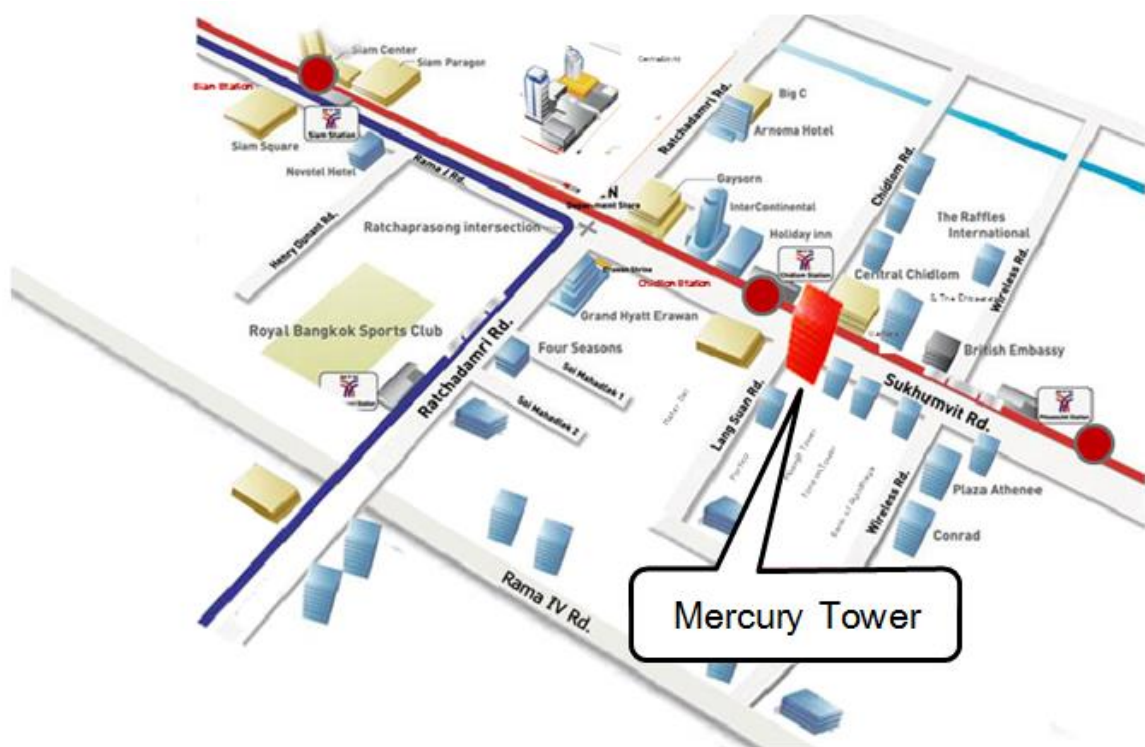
#### 7.1.1. ข้อมูลของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์



อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือประมาณ 18 ปี (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งสิ้นประมาณ 25,021.37 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 18,145.36 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,773.28 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 102.73 ตารางเมตร

## ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เลขที่ตึก 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่าง ถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม โดยมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้อาคารมีข้อได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีรถไฟฟ้าเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้อิฐรถไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



## ที่ดินและอาคาร

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกองทรัสต์เป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
3158	104	791	3-0-0	ดำรงเสรี

## ระบบสาธารณูปโภค

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ประกอบอาคาร และกองทรัสต์ เป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสื่ออากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสื่ออากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียม พร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถังดับเพลิง กิ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้าออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ



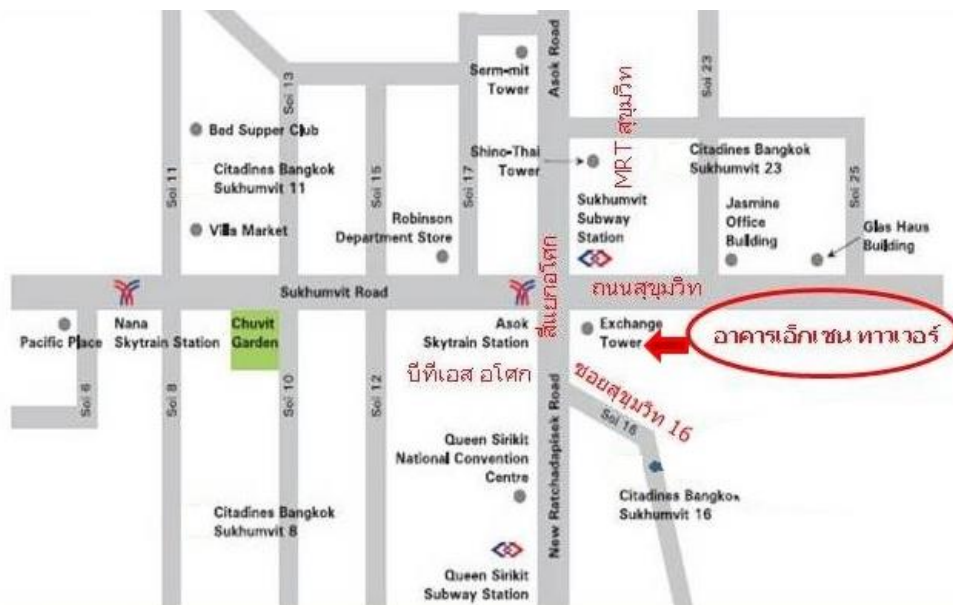
### 7.1.2. ข้อมูลของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์



อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สีแยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งสิ้นประมาณ 42,346.12 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 35,230.71 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 7,115.41 ตารางเมตร

## ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย อยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งที่ตั้งของอาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทาง โดยมีทางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโดยตรงทำให้อาคารได้รับผลดีจากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่าง ๆ ที่จะเพิ่มจำนวนผู้โดยสารในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต โดยสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสารสาธารณะ ดังแผนที่ดังต่อไปนี้





## ที่ดินและอาคาร

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

## ระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบอาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน ปั๊มน้ำดับเพลิง ปั๊มน้ำเย็น ปั๊มน้ำเสีย ปั๊มน้ำสระน้ำ แท็งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

## 7.2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด

การประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสมมติฐานหลักที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“ผู้ประเมิน”) ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์นั้นสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2560
ลักษณะการครอบครอง	สิทธิการเช่า อายุสัญญาคงเหลือ ประมาณ 17.89 ปี	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
มูลค่ายุติธรรม	2,139,000,000 บาท	6,545,000,000 บาท
<b>สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่า</b>		
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	25,021.37 ตารางเมตร	42,346.12 ตารางเมตร
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	- ไม่มี	- ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่า
- รายได้ที่จอดรถ	- ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่ารวม (ปรับขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี)	- ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่ารวม (ปรับขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี)
- รายได้สาธารณูปโภค	- ร้อยละ 9 ของรายได้ค่าเช่ารวม (ปรับขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี)	- ร้อยละ 11 ของรายได้ค่าเช่ารวม (ปรับขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี)
- รายได้อื่นๆ	- ร้อยละ 7 ของรายได้ค่าเช่ารวม	- ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่า
- ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ	- อ้างอิงตามสัญญาจ้าง (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี)	- อ้างอิงตามสัญญาจ้าง (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี)

รายละเอียด	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมบริหารอาคาร</li> <li>- ค่าสาธารณูปโภค</li> <li>- ค่ารักษาความปลอดภัย</li> <li>- ค่าทำความสะอาด</li> <li>- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา</li> <li>- ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี</li> <li>- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอาคาร</li> <li>- ค่าเชื่อมต่อสะพาน BTS</li> <li>- ค่าประกันภัย</li> <li>- ภาษีโรงเรือน</li> <li>- ค่าธรรมเนียมนายหน้า</li> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</li> <li>- ค่าเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 13 ของรายได้รวม (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- อ้างอิงตามกรมธรรม์ (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 60 ของรายได้ค่าเช่ารวม</li> <li>- 1 เดือนของร้อยละ 15 ของรายได้ค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่</li> <li>- ร้อยละ 1 ของรายได้รวม</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ</li> <li>- ปี 2561-2575 ร้อยละ 2 ของรายได้รวม และปี 2576-2578 ประมาณ 3,000,000 บาทต่อปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 9.5 ของรายได้รวม (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 2 ของรายได้รวม</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญา (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี)</li> <li>- อ้างอิงตามสัญญาค่าธรรมเนียม</li> <li>- อ้างอิงตามกรมธรรม์ (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกปี)</li> <li>- ร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 80 ของรายได้ค่าเช่ารวม</li> <li>- 1 เดือนของร้อยละ 15 ของรายได้ค่าเช่าผู้เช่ารายใหม่</li> <li>- ร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม</li> <li>- ไม่มี</li> <li>- ร้อยละ 2 ของรายได้รวม</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10	ร้อยละ 9
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-	ร้อยละ 6.5

ทั้งนี้ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยอ้างอิงสมมติฐานหลักของผู้ประเมินร่วมกับข้อมูลทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงเป็นหลัก

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาตรวจสอบว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินเนื่องจากสามารถประมาณกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายของในส่วนโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ย

ประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดดังกล่าว ทางผู้ประเมินทรัพย์สินได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด

- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์
- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสําหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้นๆ
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ ต้องชำระ โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้นๆ
- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่า เอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

โดยสรุปทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสม ณ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ 5,457,397,840 บาท

### 7.3. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 7.3.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซิเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซิเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 7.3.2. กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบันกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรงสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรงสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 7.3.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ข้อมูลทั่วไป

#### โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของ โจนส์ แลง ลาซาลล์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริการที่ครบวงจรโดยทีมงานผู้เชี่ยวชาญทั่วโลกแก่ลูกค้าที่ต้องการคุณค่าสูงสุดจากการเป็นเจ้าของ ใช้ประโยชน์หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลง ลาซาลล์มีการให้บริการแก่ลูกค้าในกว่า 1,000 เมืองของ 60 ประเทศ ผ่านสำนักงาน 185 สาขา

ในประเทศไทย โจนส์ แลง ลาซาลล์เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศ ผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดในประเทศ โดยมีพนักงานกว่า 1,000 คน และมีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการของลูกค้าภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 4,000,000 ตารางเมตร

#### โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“CBM”)

CBM ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2556 เป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง CBM Pte Ltd (ประเทศสิงคโปร์) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี โดย CBM Pte Ltd เป็นบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2514 ปัจจุบันมีบุคลากรกว่า 1,700 คน และมีประสบการณ์ให้บริการที่ครอบคลุมในหลายส่วนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านวิศวกรรม สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การบริหารโครงการ ตัวแทนบริหาร ที่จอดรถ การบริหารจัดการ (Operation) การอบรมและให้คำปรึกษา เป็นต้น

นอกจากนี้ CBM ยังมีประสบการณ์ในการให้บริการเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ว่าจ้างรายอื่นๆ เช่น กระทรวงการคลัง (อาคารสำนักงาน) การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (อาคารสำนักงาน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (อาคารสำนักงาน) บริษัทการบินไทย จำกัด (มหาชน) (ห้องรับรอง) เอ็มไอซีดี คอนโดมีเนียม-เมืองทองธานีและเอสไอคอนโดมีเนียม (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น



8 รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

- ไม่มี

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

**การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์**

**1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้**

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

**2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้**

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้
- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
  - มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
    - ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
    - กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
    - ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
  - มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 4) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วน ดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 5) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
  - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

## 6) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## 7) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 8) กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น

หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด โดยไม่ใช่การกู้ยืมเงินจากกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ถึงข้อ 7 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์

#### ข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 2,280 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ และสนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนระยะสั้นนั้นทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์

## วงเงินกู้

- วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,150 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว
- วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด
- วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด

<p>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: (1) อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MOR (Minimum Overdraft Rate) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) บวกร้อยละ 1</p> <p>(2) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินกู้ระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>อนึ่ง (ก) อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำอันดับ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำอันดับ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะ 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p>

ระยะเวลาชำระคืน เงินกู้และการสิ้นสุด สัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี
	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย”) วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันที่ครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย
	วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	รายเดือน
หลักประกันการ กู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จานองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</li> <li>2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>



ข้อปฏิบัติทาง การเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์</li> </ul> <p>โดย (1) ผู้ให้เช่า และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน</p> <p>2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3. เอกสารสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA</li> </ol>

ข้อตกลงหลักของผู้กู้  
(Key Covenants)

Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้จะมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปี\* โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้กู้ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน

โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

1. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้
  - ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
  - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
2. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้
  - ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า
  - ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี
  - ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้
  - ก่อหนี้ในทางการค้าปกติ รวมขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท
3. ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง
4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์
5. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้

6. ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา
7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้
  - สำเนางบการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ
  - สำเนางบการเงินประจำปีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ
8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้
9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่อ้างว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้ทราบโดยพลัน
10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคากลางและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาพการณ์ตลาด
11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้รายอื่น หรือ (ข) ปรับเปลี่ยนข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้รายใหม่ มิเช่นนั้นผู้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมด โดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด
12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost)
13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปีของแต่ละโครงการ

<b>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b>	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อนี้เป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
	<p>ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ</li> <li>3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงินครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ</li> <li>5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้</li> </ol>

เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าการระดมทุนเพื่อชำระเงินกู้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

### **ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน**

#### ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้อย่างหนึ่งถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทในกลุ่มของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

### เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นเป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

### ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซง และมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแกกองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะมีการคำนึงถึงหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแกกองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรูดตัดบัญชี	(21,235)	(26,324)
รวม	2,028,765	2,023,676

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 24.28%

### 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต

#### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 4 ปี 2560 เศรษฐกิจไทยเติบโตต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากธุรกิจผลิตเพื่อส่งออกขยายตัวได้ในเกือบทุกอุตสาหกรรมและกระจายในทุกภูมิภาคตามเศรษฐกิจของคู่ค้าที่ฟื้นตัว ส่งผลให้มีการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิต รวมทั้งลงทุนวิจัยและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม เช่นเดียวกันธุรกิจภาคการท่องเที่ยวเติบโตดีจากนักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวชัดเจน โดยเป็นกลุ่มที่มีคุณภาพมากขึ้น และท่องเที่ยวกระจายในจังหวัดรองเพิ่มขึ้น ด้านภาคการค้าขยายตัวเล็กน้อยจากกลุ่มสินค้าคงทนเป็นหลัก ขณะที่ธุรกิจการค้าในหมวดสินค้ากึ่งคงทนและไม่คงทนยังคงค่อนข้างทรงตัว เนื่องจากการฟื้นตัวของการใช้ภายในประเทศยังไม่เข้มแข็งและกระจายตัวมากนัก กำลังซื้อที่ดียังคงกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูงและพนักงานประจำ ขณะที่กำลังซื้อของกลุ่มฐานรากยังไม่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม มาตรการบรรเทาผลกระทบของรัฐช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มนี้ได้ในระดับหนึ่ง สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้จำกัดในบางพื้นที่และในตลาดระดับกลาง-บน ทั้งนี้ กิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวมที่ดีขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561

สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.8 โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญตามกรอบรายจ่ายลงทุนภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 และกรอบการลงทุนของรัฐบาลวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 2.6 และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวสูงถึงร้อยละ 11.9 นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐที่เพิ่มขึ้น และความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้ง ยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะยังขยายตัวในอัตราเร่งร้อยละ 3.4 สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 3.4 จากรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรได้รับผลดีจากภาวะตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี นอกจากนี้ ภาวะการเงินที่ผ่อนคลายจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวขึ้นของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศ คาดว่าเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าของไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ซึ่งจะกระทบต่อการส่งออกสินค้าและบริการของไทยอันเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 4.0 ส่วนปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 5.4 สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะเร่งขึ้น นอกจากนี้ ยังได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐอีกด้วย

ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานไว้ว่า กระทรวงพาณิชย์เผยแพร่ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของเดือนธันวาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 0.78 ทำให้ค่าเฉลี่ยทั้งปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 0.66 ซึ่งต่ำกว่าขอบล่างของกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กนง. ชี้แจงว่า สาเหตุเกิดจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญคือการลดลงของราคาอาหารสด ไม่ได้สะท้อนถึงความเสี่ยงต่อการเกิดภาวะเงินฝืดและไม่เป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อในปัจจุบันมีส่วนช่วยรักษาความสามารถในการแข่งขันของประเทศ และการดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่านมาสามารถยืดหยุ่นอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ระยะปานกลางของสาธารณชนไว้ได้ในระดับใกล้เคียงกับค่าของกรอบเป้าหมาย ส่วนปัจจัยด้านอุปสงค์เศรษฐกิจไทยขยายตัวดีขึ้นเป็นลำดับและดีกว่าคาดต่อเนื่องตลอดปี 2560 โดยการส่งออกเร่งตัวขึ้นมาก แต่อุปสงค์ในประเทศยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจึงส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อไม่มาก ทำให้อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2560 ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.56

นอกจากนี้สำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และราคาพลังงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สำหรับเสถียรภาพ



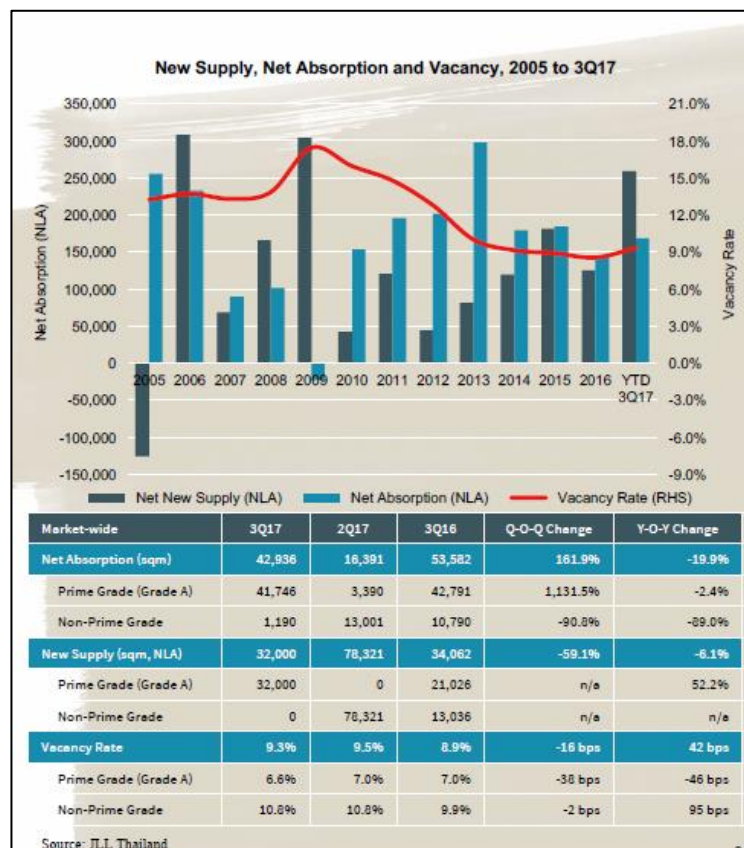
ภายนอกประเทศคาดว่า ดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 42.4 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของ GDP เนื่องจากดุลการค้าที่คาดว่าจะเกินดุลลดลงมาอยู่ที่ 27.2 พันล้านเหรียญสหรัฐตามมูลค่าสินค้านำเข้าที่คาดว่าจะขยายตัวในอัตราเร่งกว่ามูลค่าสินค้าส่งออก โดยคาดว่ามูลค่านำเข้าสินค้าในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 7.9 ขณะที่มูลค่าสินค้าส่งออกคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.7

### แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร -ไตรมาส 3 ปี 2560

ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด แสดงอุปทานอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่เพิ่มเติมรวม 32,000 ตารางเมตร จากตึกเกษร ทาวเวอร์ที่เกษร วิลเลจ ถนนราชดำริ-เกรดเอ ที่เปิดขึ้นใหม่โดยได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดีจากอัตราการเช่าล่วงหน้าที่สูงถึง ร้อยละ 85 ณ วันเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ นอกจากนี้มี 4 โครงการที่ได้รับอนุญาตจากการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วและอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คือ โครงการ The ParQ ตั้งอยู่บริเวณคลองเตย สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โครงการ Aspiration One ตั้งอยู่บริเวณพญาไท สถานีรถไฟฟ้าพญาไท โครงการทิปโก้ ทาวเวอร์ 2 บนถนนพระราม 6 โครงการเมเจอร์ ทาวเวอร์ บนถนนรามคำแหง ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม (สายในอนาคต) อุปทานรวมจากทั้ง 4 โครงการนี้ ประมาณ 140,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเพิ่มเข้ามาในตลาดช่วงประมาณปี 2562-2563

ในด้านอุปสงค์ โจนส์ แลง ลาซาลล์ แสดงการดูดซับพื้นที่ประมาณ 40,647 ตารางเมตร ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และ 42,174 ตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานครโดยรวม โดยการเช่าพื้นที่เกิดขึ้นจากการย้ายสำนักงานเข้าตึกใหม่ เช่น อาคารเมโทรโพลิส (สร้างเสร็จ 2558) อาคารภิรัช ทาวเวอร์ @ไบเทค (สร้างเสร็จ 2561) และเกษร ทาวเวอร์ (สร้างเสร็จ 2561) อัตราพื้นที่ว่างของตลาดโดยรวมลดเหลือร้อยละ 9.3 และสำหรับสำนักงานเกรดเอ ลดเหลือร้อยละ 6.6 ใกล้เคียงกับข้อมูลในปี 2557 ที่ร้อยละ 6.4 นับว่าเป็นตัวเลขที่แสดงความแข็งแกร่งของตลาดสำนักงานให้เข้าได้ดี

ค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดโดยรวมอยู่ที่ 531 บาท/ ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยค่าเช่าของสำนักงานเกรดเอนั้นมีการปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลมาจากอุปทานของสำนักงานเกรดเอในเขตเหลือน้อยลง ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยรวมแต่ละปีไปถึง 630 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่ค่าเช่ามีการปรับขึ้นสำหรับผู้เช่ารายย่อย แต่สำหรับผู้เช่ารายใหญ่นั้น ทางเจ้าของสำนักงานยังมีการแข่งขันกันเรื่องราคาเพื่อป้องกันผู้เช่าย้ายออกและส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่ารวม



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

## แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่าในอีก 12 เดือนข้างหน้า มีโครงการที่จะเปิดใหม่อีกประมาณ 123,000 ตารางเมตร โดย 2 โครงการเป็นสำนักงานเกรดเอ ซึ่งคือ อาคาร กรุงศรี เฟลนิจิต ทาวเวอร์ และ T-One building ซึ่งจำนวนเกือบเป็นร้อยละ 43 ของอุปทานใหม่ ถึงแม้ว่าการย้ายเข้าสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของธนาคารกรุงศรีจะส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างจากพื้นที่ที่ธนาคารเคยเช่าอยู่แต่ก็คาดว่าพื้นที่เช่านั้นจะปล่อยเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว อัตราการดูดซับในอีก 12 เดือนข้างหน้านั้นถูกคาดการณ์ว่าจะมาจากการเช่าพื้นที่สำนักงานแห่งใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จ ส่วนอุปสงค์ในอนาคตมีแนวโน้มเติบโตจากการย้ายเข้าสำนักงานใหม่สร้างใหม่ซึ่งเกิดจากการขยายพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมของผู้เช่าเดิมทั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจและนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ แต่เนื่องจากอุปทานที่จำกัดและลักษณะของสำนักงานปัจจุบันที่ไม่ตอบโจทย์ผู้เช่าเดิม เช่น พื้นที่ว่างขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อกัน จึงทำให้อุปสงค์ของผู้เช่าเดิมจะไม่โดดเด่น นอกเสียจากจะมีการสร้างสำนักงานใหม่ หรือ สำนักงานเก่ามีการปรับปรุงพื้นที่ให้มีพื้นที่ใช้สอยได้มากขึ้น ดังนั้นถึงอัตราพื้นที่ว่างอาจมีการเปลี่ยนแปลงตลอดแต่ ไจนส์ แลง ลาซาลส์ คาดว่าอัตราจะอยู่ในระดับที่เป็นประวัติกการณ์

ฝ่ายวิจัยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัดนั้นคาดการณ์โครงการเปิดใหม่เพิ่มเติมประมาณ 288,300 ตารางเมตร ในอีก 36 เดือนข้างหน้าโดยที่ร้อยละ 37 เป็นสำนักงานเกรดเอ ซึ่งรวม โครงการ Singha Complex และ โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ด้วย นอกเหนือไปจากโครงการที่กำลังก่อสร้าง จะมีโครงการที่เจ้าของโครงการได้ครอบครองที่ดินแล้วและอยู่ในระหว่างวางแผน แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอีกประมาณ 2 ล้าน ตารางเมตร ทั้งนี้กว่าครึ่งเป็นอุปทานที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพ หรืออยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจแต่อยู่ใกล้รถไฟฟ้า

#### 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี

#### 12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

**ข้อจำกัดการจัดสรรและข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย**

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
  - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์คือทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะ

ยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์  
 ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- (จ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมด  
 หรือบางส่วนในกรณีดังต่อไปนี้
- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้อง  
 ตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
  - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์  
 ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
  - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าองค์หาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมี  
 มูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
  - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี  
 ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่า  
 เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจ  
 ก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือใน  
 กรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติ  
 มีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงองค์หาริมทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือ  
 ห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการ  
 รักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทาง  
 กฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
  - ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของ  
 ข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ  
 กองทรัสต์เอง

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน  
 ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนดสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่  
 กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน  
 และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มี  
 อำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

### 13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

#### 13.1. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน  
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
  - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน

90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิ



- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 9) ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



### 13.2. ประวัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในรอบปีบัญชี 2560 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย ประโยชน์ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ
27 กุมภาพันธ์ 2560	27 มีนาคม 2560	0.0613	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559
5 พฤษภาคม 2560	5 มิถุนายน 2560	0.0705	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560
4 สิงหาคม 2560	4 กันยายน 2560	0.0712	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560
9 พฤศจิกายน 2560	14 ธันวาคม 2560	0.0719	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560

#### 14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> </ul>	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> </ul>	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	<b>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive):</b> ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหาร	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		จัดการกองทรัสต์ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ จัดเก็บค่าธรรมเนียม พิเศษดังกล่าวในรอบปี ใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่า กำไรสุทธิหลังปรับปรุง แล้วของกองทรัสต์ก่อน ค่าธรรมเนียมพิเศษของ รอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อย กว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่ จะเรียกเก็บ	
	ตามที่จ่ายจริง	<b>ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์:</b>  1. ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ภายหลัง การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน ครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ ได้มา	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน หลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์: ไม่ เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็น หลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคล ประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือ ค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(6) ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับบัญชี การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงาน ต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่าย อันเป็นผลมาจากการติดตาม สถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับ ใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทางกฎหมาย ในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดี ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา การจัดกิจกรรมและ งานอีเวนต์ การตกแต่งเนื่องใน งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำ และดูแลรักษา สื่อสังคม ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือ สนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวัน ประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก การใช้บริการผู้ให้บริการ ภายนอก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(19) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูก เรียกร้องจากเจ้าหนี้ อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุน ของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(20) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการและ/หรือบริหาร อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษา ความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษา ความปลอดภัย ค่าดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซม ทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมสาธารณูปโภค ส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายชื่อผู้เช่าและป้าย บอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สี เขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมที่จอดรถ ค่านายหน้า ในการจัดหาผู้เช่า ค่านายหน้า ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(21) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอส ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซม ส่วนต่อเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมาย กำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(25) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบ ภูมิทัศน์หรือภูมิ สถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริม ทรัพย์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(26) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่าย สำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการ ภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการ จัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงานด้าน ธุรการ เป็นต้น ค่าการ ดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(28) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะ นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(29) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงาน ราชการ ตัวแทนและ/หรือ บุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจาก กองควบคุมอาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ ของขวัญและของกำนัล เนื่อง ในโอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจ จะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงาน ตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทน และ/หรือบุคคลที่มาติดต่อ อาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปี ใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(31) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ พิธีกรรมทางศาสนาและสิ่ง ศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาล พระภูมิ งานทำบุญอาคาร ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/ หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือ พลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(33) ค่าใบอนุญาตและ ค่าธรรมเนียมในการต่อ ใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อมอพยพ หนีไฟ และการอบรมดับเพลิง ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(34) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการ เพิ่มทุน และ/หรือการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน			กรณีได้มา ซึ่งทรัพย์สิน หรือการเพิ่ม ทุน หรือการ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการ เพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคม ออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณา ขอบคุณการสนับสนุนการจอง ซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และ ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ จัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายและ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการ จัดตั้งและ/หรือเสนอขาย กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียม และจัดทำเอกสารสัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดเผย ข้อมูล เช่น dataroom ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทนในการจัดหา อสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียม นายหน้า) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคล ที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการ ตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางในการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการ เช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายใน การโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพ ทางบัญชีต่อการตรวจสอบ ประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิสัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจ ภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือ ด้านการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่า ซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/ หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอน สิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัย ทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่ม ความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

- หมายเหตุ**
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  2. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์รวม คำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงิน เฉพาะ กิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและ บริการ	269.31	4.60	ตามที่จ่ายจริง	117.27	2.01	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ	29.32	0.50	2.0	29.32	0.50	2.0
ค่าธรรมเนียมทราสต์	19.27	0.33	1.0	19.27	0.33	1.0
ค่าธรรมเนียมนาย ทะเบียน	1.97	0.03	ตามที่จ่ายจริง	1.97	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	27.60	0.47	2.0	15.15	0.26	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.03	0.05	ตามที่จ่ายจริง	1.32	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรายการตัด บัญชีตัดจำหน่าย	38.32	0.65	ตามที่จ่ายจริง	38.32	0.66	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	21.04	0.36	ตามที่จ่ายจริง	6.38	0.11	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	78.19	1.34	ตามที่จ่ายจริง	78.19	1.34	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.51	0.73	ตามที่จ่ายจริง	-	-	ตามที่จ่ายจริง
<b>รวมค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่าย</b>	<b>530.58</b>	<b>9.06</b>	<b>20.0</b>	<b>307.20</b>	<b>5.28</b>	<b>20.0</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2560</b>	<b>5,856.33</b>			<b>5,822.96</b>		

## 15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย  
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ใช้หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีที รีลตี้ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีที รีลตี้ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่เหมาะสมสมควรแบ่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ สัจจิวยิวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

23 มีนาคม 2561

**16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สข. 29/2555 ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สข. 29/2555
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์
เงื่อนไขนโยบายราคา	<p>บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในกรณีที่กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ</li> </ol>

	<p>3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>3.1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>3.2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้</p>
<p>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</p>	<p>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วย ค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว และการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์</p>

หมายเหตุ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพรม์ ออฟฟิศ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) มีอัตราการเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.88 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (คำนวณจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนในปีบัญชีล่าสุดหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ย (ค่าเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินรวมต้นปีและสิ้นปี)) และค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัยมิตรโกท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุน และร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ 2: ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัยมิตรโกท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.75 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา และอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.5 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป



- 2) รายการที่บริษัท หาดสabay จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท หาดสabay จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 60.99 ในบริษัท หาดสabay จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท หาดสabay จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท หาดสabay จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</td><td>58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะโอนมายังกองทรัสต์ บริษัท หาดสabay จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท หาดสabay จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 3) รายการที่บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่า/บริการพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัดจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</td><td>ประมาณ 94.19</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะมีการจัดทำ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 4) รายการที่บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดมีการเช่า/บริการพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>320.20</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดนั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของ รายการ ระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยในการเข้าทำสัญญาครั้งแรกนั้น บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>ประมาณ 92.58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58				
เงื่อนไขนโยบาย ราคา	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการ กองทรัสต์เกี่ยวกับ ราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้[สัญญาเช่า/บริการพื้นที่]มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของ รายการ ระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขนโยบาย ราคา	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับไม่เกิน MLR หรือไม่เกิน MOR บวกร้อยละ 1 (แล้วแต่กรณี) โดยวงเงินกู้ยืมมีระยะยาวมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 5 ปี และหลักประกันการกู้ยืมคือ 1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ (2) กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งประกอบด้วย ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ทาวเวอร์ รวมถึงเอกสารหลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (3) สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี

	<p>หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามค้ำประกันที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน (4) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอริทวี่ทาวเวอร์ และ (5) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ 3. เอกสารหลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้</p>

- 2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่ค่าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

เอกสารแนบ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบดุลรวมจำนวนรวม 7,596 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนรวม 7,216 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้สุทธิจากภาระภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยการสอบถาม พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการณ้อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้การเงินจากการใช้การเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง  
ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการ ทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอม แปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการ แทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่ เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการ ควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของ ประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะ ต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุป ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงาน ต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

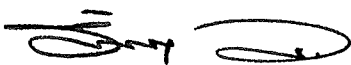
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	7,596,397,840	7,229,359,559	2,139,000,000	2,441,064,464
(งบการเงินรวม: ราคาทุน: 7,229 ล้านบาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 2,441 ล้านบาท)					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	8, 18	-	-	5,077,020,228	4,321,782,599
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 4,322 ล้านบาท)					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 18	489,204,340	550,497,576	159,055,958	292,179,409
ลูกหนี้	18				
จากการให้เช่าและบริการ	10	15,694,048	26,869,293	4,883,718	15,615,179
จากเงินปันผล	8	-	-	39,000,000	33,700,000
จากดอกเบี้ย		28,316	45,719	2,451,269	7,133,257
อื่น		101,035	1,438,601	9,484	202,681
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	18	-	-	380,377,612	480,377,612
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	144,794,446	183,119,299	144,794,446	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	42,736,267	46,332,363	211,640	240,396
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		62,974	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	18	67,747,240	68,429,500	57,612,244	52,153,649
รวมสินทรัพย์		8,356,766,506	8,106,091,910	8,004,416,599	7,827,568,545

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนี้สิน				
เจ้าหนี้	18			
จากดอกเบี้ย	13,094,383	2,868,359	13,094,383	2,868,359
อื่น	22,106,304	38,489,942	9,614,850	27,798,677
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18	100,359,231	215,933,099	35,168,515
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,516,806	18,183,247	-
รายได้รับล่วงหน้า		46,829,555	38,523,613	2,639,990
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	18	266,268,138	221,103,656	87,706,068
เงินกู้ยืมระยะยาว	13, 18	2,028,765,220	2,023,675,869	2,028,765,220
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-	423,573	-
หนี้สินอื่น		9,493,850	7,084,947	4,470,918
รวมหนี้สิน		2,500,433,487	2,566,286,305	2,181,459,944
สินทรัพย์สุทธิ		5,856,333,019	5,539,805,605	5,822,956,655
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7251 บาท		5,324,492,250	5,475,000,000	5,324,492,250
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7251 บาท	14	5,324,492,250	5,475,000,000	5,324,492,250
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				
กำไรสะสม	15	531,840,769	64,805,605	498,464,405
สินทรัพย์สุทธิ		5,856,333,019	5,539,805,605	5,822,956,655
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.6965	10.1183	10.6355
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)		547,500,000	547,500,000	547,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2560			2559			2560			2559		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ			ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)												
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-เมอริควีรี ทาวเวอร์	2,441,064,464	2,139,000,000	28	2,441,064,464	2,441,064,464	34	2,441,064,464	2,139,000,000	30	2,441,064,464	2,441,064,464	36
ที่ดินและอาคาร-เอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295,095	5,457,397,840	72	4,788,295,095	4,788,295,095	66	-	-	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,229,359,559	7,596,397,840	100	7,229,359,559	7,229,359,559	100	2,441,064,464	2,139,000,000	30	2,441,064,464	2,441,064,464	36
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	-	4,321,782,599	5,077,020,228	70	4,321,782,599	4,321,782,599	64
รวมเงินลงทุน	7,229,359,559	7,596,397,840	100	7,229,359,559	7,229,359,559	100	6,762,847,063	7,216,020,228	100	6,762,847,063	6,762,847,063	100

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560**

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	18	829,037,871	161,865,009	313,155,286
รายได้เงินปันผล	18	-	-	164,140,000
รายได้คอกเบี้ย	18	2,250,134	1,925,953	33,592,251
รายได้อื่น		48,010	-	48,010
รวมรายได้		831,336,015	163,790,962	510,935,547
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		269,314,711	44,201,630	117,273,126
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	17, 18	29,324,615	6,549,292	29,324,615
ค่าธรรมเนียมทราสต์	17, 18	19,270,462	4,303,821	19,270,462
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	1,966,500	436,401	1,966,500
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	27,602,340	5,648,290	15,148,436
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,032,617	691,388	1,317,617
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจำหน่าย		38,324,853	8,609,967	38,324,853
ค่าใช้จ่ายอื่น		21,040,589	3,779,739	6,382,483
ต้นทุนทางการเงิน	18	78,191,403	15,491,317	78,191,403
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		42,512,081	9,384,983	-
รวมค่าใช้จ่าย		530,580,171	99,096,828	307,199,495
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		300,755,844	64,694,134	203,736,052
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		366,630,320	-	(302,064,464)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	755,237,629
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน		366,630,320	-	453,173,165
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		667,386,164	64,694,134	656,909,217

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	667,386,164	64,694,134	656,909,217	41,556,938
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(349,250)	111,471	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	667,036,914	64,805,605	656,909,217	41,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	300,755,844	64,694,134	203,736,052	41,556,938
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	366,630,320	-	(302,064,464)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	755,237,629	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	667,386,164	64,694,134	656,909,217	41,556,938
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 14	-	5,475,000,000	-	5,475,000,000
การจ่ายเงินทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 14	(150,507,750)	-	(150,507,750)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 16	(200,001,750)	-	(200,001,750)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(349,250)	111,471	-	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	316,527,414	5,539,805,605	306,399,717	5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	5,539,805,605	-	5,516,556,938	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	5,856,333,019	5,539,805,605	5,822,956,655	5,516,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	667,386,164	64,694,134	656,909,217	41,556,938
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น</b>				
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:</b>				
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(6,591,737,895)	-	(2,441,064,464)
การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(4,321,782,599)
การลงทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์	(407,961)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42,512,081	9,384,983	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	41,920,948	10,218,817	38,353,608	8,609,967
สำรองผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	164,584	232,284	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	78,191,403	15,491,317	78,191,403	15,491,317
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,175,245	(13,719,579)	10,731,461	(15,615,179)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	(5,300,000)	(33,700,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากคอกเบี้ย	17,403	(45,719)	4,681,988	(7,133,257)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น	1,337,566	(984,359)	193,197	(202,681)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	-	100,000,000	(480,377,612)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	(191,729,266)	-	(191,729,266)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(240,397)	-	(240,397)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	682,260	(57,343,667)	(5,458,595)	(52,153,648)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(16,383,638)	26,323,124	(18,183,827)	27,798,677
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(115,573,868)	181,335,325	(136,316,631)	171,485,146
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า	8,305,942	(759,066)	542,070	2,097,920
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	45,164,482	83,061,648	7,623,523	80,082,545
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	1,807,756	2,159,582	1,467,827	3,003,091
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(366,630,320)	-	302,064,464	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(755,237,629)	-
จ่ายภาษีเงินได้	(47,577,756)	(3,239,168)	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>352,092,291</b>	<b>(6,466,897,902)</b>	<b>280,262,076</b>	<b>(7,193,873,502)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสตรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	5,475,000,000	-	5,475,000,000
เงินสตรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	-	2,022,700,000	-	2,022,700,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	-	(468,657,433)	-	-
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(150,507,750)	-	(150,507,750)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(200,001,750)	-	(200,001,750)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(62,876,027)	(11,647,089)	(62,876,027)	(11,647,089)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(413,385,527)	7,017,395,478	(413,385,527)	7,486,052,911
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(61,293,236)	550,497,576	(133,123,451)	292,179,409
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	550,497,576	-	292,179,409	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 9)	489,204,340	550,497,576	159,055,958	292,179,409

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา		สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.1183	-	10.0759	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5493	0.1181	0.3721	0.0759
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.6697	-	(0.5517)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	1.3794	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(0.0006)	0.0002	-	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	11.3367	0.1183	11.2757	0.0759
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000	-	10.0000
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.2749)	-	(0.2749)	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.3653)	-	(0.3653)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.6965	10.1183	10.6355	10.0759
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ	11.89	1.17	11.85	0.76
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)				
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,856,333,019	5,539,805,605	5,822,956,655	5,516,556,938
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	9.45	1.80	5.54	1.10
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย				
ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	14.81	2.97	9.22	1.85
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	-	115.09	-	108.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	5,613,178,886	5,515,228,509	5,543,454,329	5,490,512,730

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท โจนส์แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และบริษัท ซีบีเอ็มแฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 และร้อยละ 21 ตามลำดับ ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
  - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ฯ ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในบริษัทไม่ได้ในรอบปีบัญชีให้ใช้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์ฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น <sup>(1)</sup>	
			2560	2559
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	ให้บริการใช้สะพานทางเชื่อมต่อ ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าโศกกับ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และ อาคารอินเตอร์เซน 21	ไทย	99.99	99.99

<sup>(1)</sup> คำนวณจากสิทธิในการออกเสียง

- ข) กองทรัสต์ฯจะถือว่าการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กองทรัสต์ฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

#### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

##### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของ กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย

##### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### ก) รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

###### ข) รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

###### ค) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ง) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

## 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

## 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้จะสงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

#### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

#### 5.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	<u>อายุการให้ประโยชน์</u>
สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ	ตามระยะเวลาของสัมปทาน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี

#### 5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ดี และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและทรัสต์ดี และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท หาดสบาย จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## 5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

## 5.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

#### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

## 5.10 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### **มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อยได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7



### **ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้**

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุน จากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

บริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### **ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์**

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราমনะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

## **6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารเมอร์คิวรีทาวเวอร์ และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ฯได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 6,763 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 123 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯไม่มีการซื้อขายเงินลงทุน

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,139,000	2,441,064	2,139,000
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	5,457,398	-	-
	7,229,359	7,596,398	2,441,064	2,139,000

(หน่วย: พันบาท)

	2559			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,441,064	2,441,064	2,441,064
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	4,788,296	-	-
	7,229,359	7,229,360	2,441,064	2,441,064

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

### ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคาร รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม โดยมีระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่ประมาณ 16 ปี 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 (ซึ่งเป็นระยะเวลาที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว) โดยมีมูลค่าการลงทุนที่จ่ายชำระจำนวน 2,441 ล้านบาท (เงินจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าและอุปกรณ์จำนวน 2,420 ล้านบาท และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าจำนวน 21 ล้านบาท)

ข) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในงบการเงินรวม

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบ และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และอาคารเพื่อการพาณิชย์ที่ถือโดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ที่ดินและอาคารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ดังกล่าวได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่		สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
มูลค่าตามบัญชีต้นปี/งวด	7,229,360	-	2,441,064	-
ซื้อเพิ่ม	-	7,229,360	-	2,441,064
การลงทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์	408	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	366,630	-	(302,064)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี/งวด	7,596,398	7,229,360	2,139,000	2,441,064

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเท่ากับราคาทุนที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณารายได้ ข้อสมมติฐานที่ใช้ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราค่าเช่าและอัตราการขึ้นค่าเช่า ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม และผลกระทบต่อมูลค่าเมื่อสมมติฐานเปลี่ยน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน		ผลกระทบต่อมูลค่า
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	ยุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	86.00 - 98.00	90.00 - 98.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.00	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	-	มูลค่ายุติธรรมลดลง

## 8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,322 ล้านบาท (มูลค่าหุ้นจำนวน 4,320 ล้านบาท และค่าอากรแสตมป์จำนวน 2 ล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ยังเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงในอัตราร้อยละ 99.99

การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีอำนาจควบคุมบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด และทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ นับตั้งแต่วันที่มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินคือ 21 ตุลาคม 2559

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัทย่อยแต่ละรายการ ณ วันที่ซื้อมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

<b>สินทรัพย์</b>	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	171,109
ลูกหนี้	13,604
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,787,957
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	46,796
สินทรัพย์อื่น	12,329
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,031,795</b>
<b>หนี้สิน</b>	
เจ้าหนี้	12,167
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,598
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12,185
เงินมัดจำรับจากลูกค้าตามสัญญาเช่า	138,042
เงินกู้ยืมระยะยาว	468,657
หนี้สินอื่น	44,363
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>710,012</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,321,783</b>
<b>กระทบบยอดเงินสดสุทธิ</b>	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,321,783
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(171,109)
<b>เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุน - สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย</b>	<b>4,150,674</b>

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					เงินปันผลที่กองทรัสต์ฯ	
					รับระหว่างปี/งวด	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	164,140	33,700
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	1,000	1,000	99.99	99.99	-	-

ในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราหุ้นละ 6.74 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 34 ล้านบาท บริษัทย่อยปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตราหุ้นละ 7.80 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 39 ล้านบาท บริษัทย่อยปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 28 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2561

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
มูลค่าตามบัญชีต้นปี/งวด	4,321,783	-
ซื้อเพิ่ม	-	4,321,783
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	755,237	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี/งวด	5,077,020	4,321,783

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ ราคาหุ้นที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยใช้วิธีการ คำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดซึ่งสมมติฐานที่สำคัญในการประเมินได้อ้างอิงจากสมมติฐานของ ผู้ประเมินราคาอิสระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

## 9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2560		2559		2560		2559	
	อัตรา ยอด คงเหลือ	ดอกเบี้ย ต่อปี	อัตรา ยอด คงเหลือ	ดอกเบี้ย ต่อปี	อัตรา ยอด คงเหลือ	ดอกเบี้ย ต่อปี	อัตรา ยอด คงเหลือ	ดอกเบี้ย ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสด	170	-	140	-	90	-	70	-
เงินฝากธนาคาร								
เงินฝากประเภทออมทรัพย์								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	157,338	0.37	285,462	0.37	157,338	0.37	285,462	0.37
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	317,663	0.25	230,109	0.25	-	-	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,628	-	18,397	-	1,628	-	6,647	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	12,405	-	16,390	-	-	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	489,034		550,358		158,966		292,109	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	489,204		550,498		159,056		292,179	

## 10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,970	10,029	3,459	3,221
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,395	16,157	1,395	11,711
3 - 6 เดือน	29	683	28	683
6 - 12 เดือน	8,300	-	2	-
รวม	15,694	26,869	4,884	15,615

## 11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	สำหรับปี	11 ตุลาคม 2559
	สิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นปี/งวด	183,119	-
บวก: เพิ่มขึ้น	-	191,729
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี/งวด	(38,325)	(8,610)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายปี/งวด	144,794	183,119

## 12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	สิทธิในการใช้	โปรแกรม	
	สะพานทางเดิน	คอมพิวเตอร์	รวม
	เชื่อมต่อ		
ราคาทุน			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	76,556	-	76,556
ซื้อเพิ่ม	-	240	240
31 ธันวาคม 2559	76,556	240	76,796
ซื้อเพิ่ม	-	-	-
31 ธันวาคม 2560	76,556	240	76,796
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	29,760	-	29,760
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	704	-	704
31 ธันวาคม 2559	30,464	-	30,464
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,568	28	3,596
31 ธันวาคม 2560	34,032	28	34,060
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2559	46,092	240	46,332
31 ธันวาคม 2560	42,524	212	42,736

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ซื้อเพิ่ม	240	240
31 ธันวาคม 2559	240	240
ซื้อเพิ่ม	-	-
31 ธันวาคม 2560	240	240
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	-	-
31 ธันวาคม 2559	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	28	28
31 ธันวาคม 2560	28	28
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2559	240	240
31 ธันวาคม 2560	212	212

สิทธิการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวเป็นสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าอโศกที่เกิดจากการที่บริษัทย่อย (บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด) ได้ทำสัญญาก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมต่อกับบริษัทผู้ได้รับสัมปทานในการก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมระหว่างระบบขนส่งมวลชนกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซน 21 ระยะเวลาของสัมปทานเริ่มต้นจากวันที่เปิดสะพานทางเดินเชื่อมต่อและสิ้นสุดในวันที่ 4 ธันวาคม 2572

### 13. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(21,235)	(26,324)
รวม	2,028,765	2,023,676

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสองแห่งจำนวน 2,050 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี (20 ตุลาคม 2564)

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7



ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Financial Indebtedness to Total Asset Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA ratio เป็นต้น

#### 14. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 5,475 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 547.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่าหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
1 มกราคม 2560	547,500	10.0000	5,475,000
ลดทุนครั้งที่ 1/2560	-	(0.0613)	(33,562)
ลดทุนครั้งที่ 2/2560	-	(0.0705)	(38,599)
ลดทุนครั้งที่ 3/2560	-	(0.0712)	(38,982)
ลดทุนครั้งที่ 4/2560	-	(0.0719)	(39,365)
31 ธันวาคม 2560	547,500	9.7251	5,324,492

#### 15. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	2560	2559	2560	2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	64,805	-	41,556	-
กำไรสะสมต้นปี/งวด	64,805	-	41,556	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ				
ดำเนินงาน	300,756	64,694	203,736	41,556
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(349)	111	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	366,630	-	(302,064)	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	755,237	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ				
หน่วยทรัสต์	(200,001)	-	(200,001)	-
กำไรสะสมปลายปี/งวด	531,841	64,805	498,464	41,556

## 16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
27 กุมภาพันธ์ 2560	21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	0.0759	41,555
5 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560	0.1055	57,761
4 สิงหาคม 2560	1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560	0.0943	51,629
9 พฤศจิกายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560	0.0896	49,056
			<u>200,001</u>

## 17. ค่าใช้จ่าย

### 17.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

### 17.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

### 17.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

### 17.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 18. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับรอบ		สำหรับรอบ		
	ระยะเวลา		ระยะเวลา		
	ตั้งแต่วันที่ 11		ตั้งแต่วันที่ 11		
	สำหรับปี	ตุลาคม 2559	สำหรับปี	ตุลาคม 2559	
	สิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้เงินปันผล	-	-	164,140	33,700	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	32,643	7,088	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายการธุรกิจกับ					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการให้เช่าและ					
บริการ	10,150	2,252	1,757	341	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	836	1,552	836	1,552	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ					
กองทรัสต์ฯ	29,325	6,549	29,325	6,549	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,270	4,304	19,270	4,304	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร					
อสังหาริมทรัพย์	27,602	5,648	15,148	2,806	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	188	37	188	37	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	36,551	7,258	36,551	7,258	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง <sup>(1)</sup>	-	109,500	-	109,500	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ <sup>(2)</sup>	-	13,650	-	13,650	ราคาตามสัญญา

(1) ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง ณ วันจัดตั้งก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

(2) ค่าธรรมเนียมการกู้ ณ วันกู้ยืมก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,077,020	4,321,783
<b>เงินฝากธนาคาร</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	158,966	303,859	158,966	292,109
<b>ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21	643	5	616
<b>ลูกหนี้จากเงินปันผล</b>				
บริษัทย่อย	-	-	39,000	33,700
<b>ลูกหนี้จากดอกเบี้ย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,423	7,088
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28	46	28	46
<b>เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	380,378	480,378
<b>สินทรัพย์อื่น</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	114	164	114	164
<b>เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6,547	1,434	6,547	1,434
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,923	18,123	3,083	18,123
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,605	133,214	8,620	133,214
<b>เงินมัดจำรับจากลูกค้า</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,266	2,892	394	383
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,025,000	1,025,000	1,025,000	1,025,000

## เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันกับบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯกำหนด

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่บริษัทย่อยยืมจากกองทรัสต์ฯและนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 469 ล้านบาทให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2560
	1 มกราคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	480,378	-	(100,000)	380,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2559
	11 ตุลาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	-	480,378	-	480,378

## 19. ภาระผูกพัน

- 19.1 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17
- 19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
จ่ายชำระภายใน:				
ภายใน 1 ปี	56	48	38	33
1 ถึง 5 ปี	36	28	15	22
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	17	10	8	-

19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯจำนวน 11 ล้านบาท (2559: 11 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ จำนวน 4 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อย จำนวน 7 ล้านบาท

## 20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

## 21. เครื่องมือทางการเงิน

### 21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากเงินปันผล ลูกหนี้/เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้/เจ้าหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

**ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	475	14	489	0.25 - 0.37
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,029	-	2,029	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	515	35	550	0.25 - 0.37
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	157	2	159	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	380	-	-	380	7.50
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,029	-	2,029	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	285	7	292	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	480	-	-	480	7.50
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

## ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจัดตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกหนี้ที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

## 21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า  
ยุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	2560				2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า</b>								
<b>ยุติธรรม</b>								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ								
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,596	7,596	-	-	7,229	7,229

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	2560				2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า</b>								
<b>ยุติธรรม</b>								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ								
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,139	2,139	-	-	2,441	2,441
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,077	5,077	-	-	4,322	4,322

กองทรัสต์ฯมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ  
7 และ 8

## 22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถใน  
การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์  
ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการ  
ได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0664 บาท  
ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 27 มีนาคม 2561
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับ ผลการดำเนินงานสำหรับวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่  
31 ธันวาคม 2560 ในอัตรา 0.0825 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่  
27 มีนาคม 2561

## 24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่  
21 กุมภาพันธ์ 2561



Mercury Tower

Exchange Tower



บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02 258 4515

โทรสาร 02 258 4519

เว็บไซต์ [www.TPrimeReit.com](http://www.TPrimeReit.com)