

ANNUAL REPORT 2020

รายงานประจำปี 2563



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

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

รายงานประจำปี 2563

Annual Report 2020

สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 4 มีนาคม 2564

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) รายงานว่า ในปี 2563 เศรษฐกิจไทยลดลงในอัตราร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวอัตราร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลในอัตราร้อยละ 3.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยคาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติ ในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 5.8 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปโดยเฉลี่ยจะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลในอัตราร้อยละ 2.3 ของ GDP

ตลอดปีพุทธศักราช 2563 คณะทำงานยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการอาคารทั้งสองให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และได้มีการกำหนดมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 อีกทั้ง ยังคงดำเนินการพิจารณาโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพในต่างประเทศ รวมถึงการดำเนินการต่างๆ เพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและวางแผนรับมือกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 การเปลี่ยนแปลงของภาคธุรกิจที่เกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ ขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะทำงานจะยังคงทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของกองทรัสต์ต่อไป

สุชาติ เจียรานุสสดี

ประธานบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์


สารบัญ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
2. ข้อมูลทั่วไป	23
3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	23
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	58
5. ปัจจัยความเสี่ยง	64
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	84
7. ข้อมูลสำคัญอื่น	84
8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	84
9. โครงสร้างการจัดการ	95
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	163
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม	189
12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	191
13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	192
14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	208
15. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย	211
16. รายงานความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	247
เอกสารแนบ	
งบการเงิน	248

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์



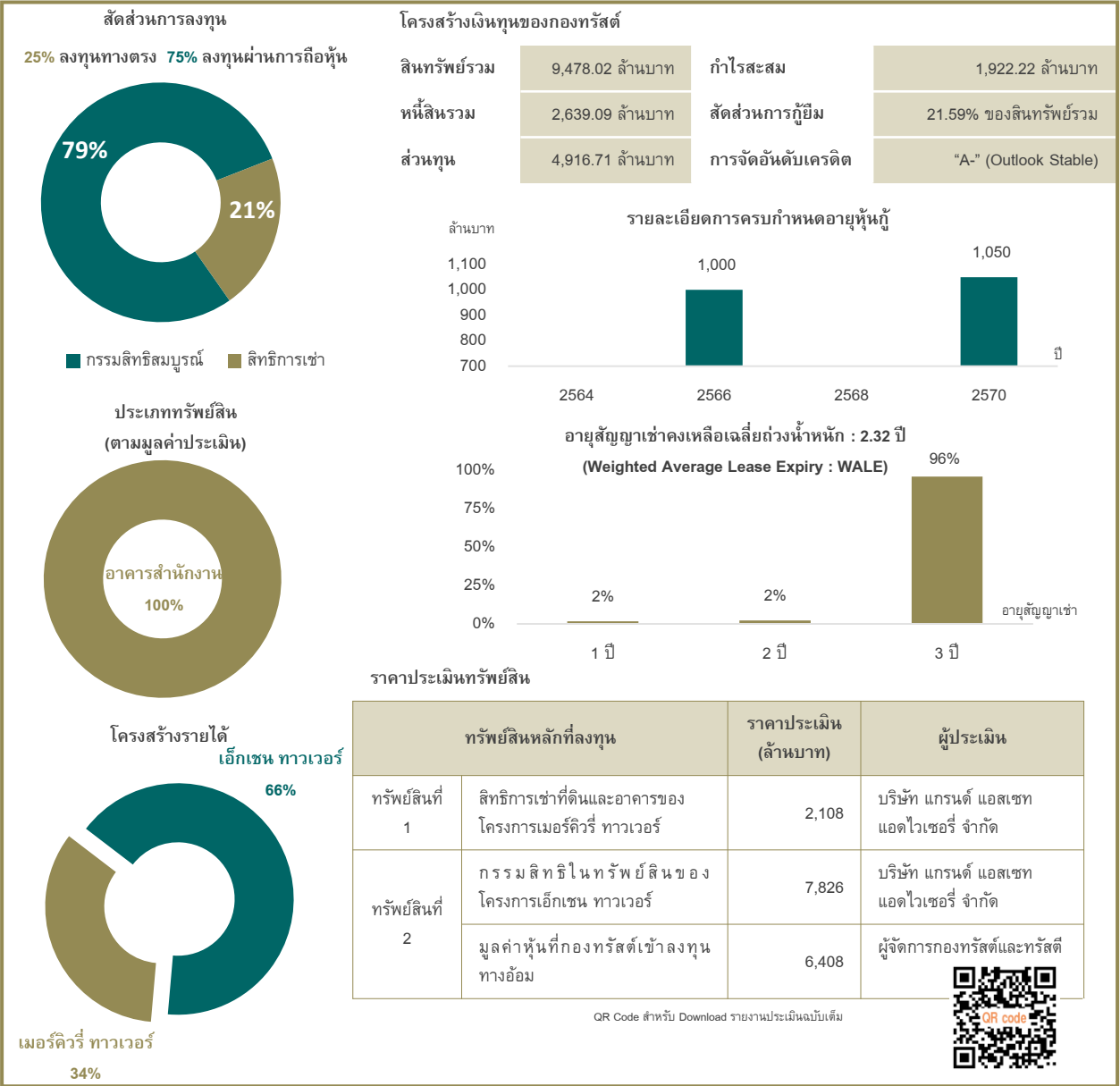
ผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์

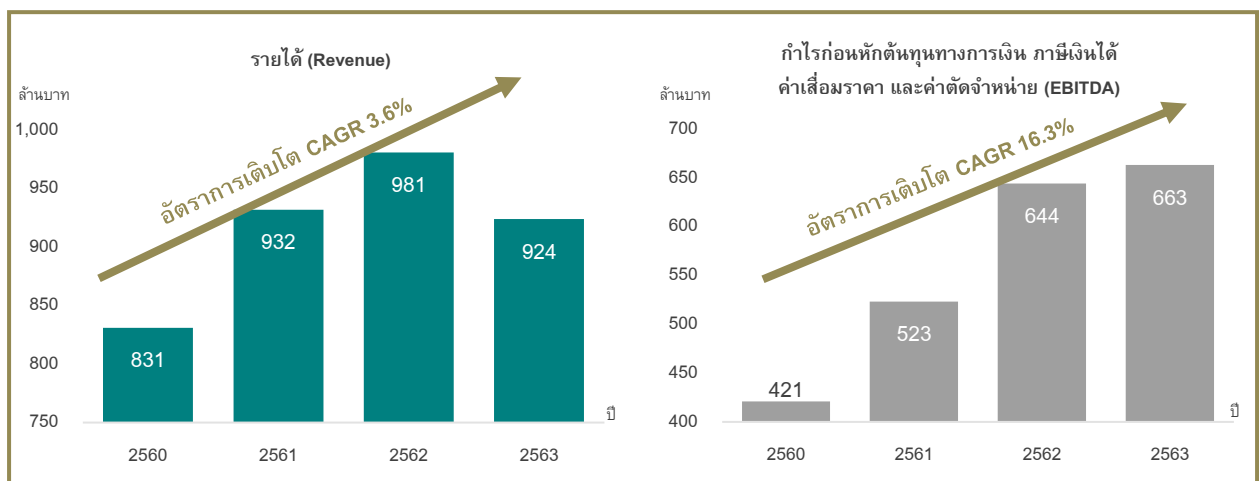
	<p>อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์</p> <p>อัตราค่าเช่าเฉลี่ย</p> <p>1,094 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน</p> <p>อัตราเช่า พื้นที่เฉลี่ย 92.5%</p>		<p>อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>อัตราค่าเช่าเฉลี่ย</p> <p>1,055 บาทต่อตาราง เมตรต่อเดือน</p> <p>อัตราเช่า พื้นที่เฉลี่ย 90.4%</p>
<p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)</p> <p>ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</p> <p>6,838.93 ล้านบาท</p>	<p>อัตราผลตอบแทน</p> <p>ณ ราคาพาร์ 8.9803 บาท</p> <p>8.7%</p>	<p>อัตราส่วนรายได้จากการ ลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม</p> <p>51.6%</p>	

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPRIME		
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด ("บริษัท")		
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟคิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลิธรไทย จำกัด ("ทรัสต์")		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	6,570	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (บาทต่อหน่วย)	12.60
จำนวนหน่วย (หน่วย)	547,500,000	ทุนจดทะเบียน (บาท)	4,916,714,250
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	6,838,929,358.40	พาร์ (บาทต่อหน่วย)	8.9803
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4912	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	12 ตุลาคม 2559
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	0.9655	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	81.94





หน่วย : บาท			
ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและบริการ	912,321,793	971,854,929	927,292,906
รายได้อื่นๆ	11,713,046	9,014,314	4,898,691
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	663,479,178	643,687,593	565,261,894
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	689,241,985
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.8713	0.8198	0.6964
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.5953	0.5433	0.4708
ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.1815	0.2479	0.2490
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.2784	0.2845	0.2937
ดอกเบี้ย	60,421,725	77,705,696	77,944,162
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	633,654,712	462,146,831	543,459,430
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(478,479,729)	(485,797,661.00)	(461,246,442.00)
กระแสเงินสดสุทธิ	155,174,983	(23,650,830.00)	82,212,988
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	6,838,929,358	6,419,775,942	6,160,120,883
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.4912	11.7256	11.2513
อัตราเงินปันผล ณ ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (%)	4.72%	3.42%	3.74%
มูลค่าตลาด	6,898,500,000	8,705,250,000	6,898,500,000
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	12.60	15.90	12.60

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 924 ล้านบาทลดลงประมาณ 57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 โดยรายได้หลักคือรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นมูลค่าประมาณ 912 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 98.7 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 447 ล้านบาทลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 โดยค่าใช้จ่ายหลักคือต้นทุนการให้เช่าและบริการคิดเป็นมูลค่าประมาณ 130 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 29.0 ของค่าใช้จ่ายรวม ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 150 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 848 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการระดมทุนทางการเงิน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ได้อนุมัติให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และปลดหลักประกันที่ไว้ไว้เพื่อเป็นประกันสำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานปี 2563 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะเงินกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนเงินกู้ด้วยเงินที่เสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	ระดับ A- (Outlook Stable) ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
หุ้นกู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ประเภทของหุ้นกู้	รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย 1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี
วันออกหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566
หุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ธุรกิจ เช่น ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือการพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงในการดำเนินงานตามกฎหมายและและบริหารจัดการการลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่หากธุรกิจของผู้เช่าประสบปัญหาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นต้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการผิดกฎหมายที่ดิน ความเสี่ยงเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบเพิ่มเติมในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ภายใต้การบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์
กองทรัสต์มีความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น
อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของ
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่า
ทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนไม่สามารถรับประกันได้ว่า
ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน
ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนโดยการถือหุ้นใน
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่า
ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับความ
ไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นต้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
เป็นความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการ
เสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขาย
หน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการ
เปลี่ยนแปลง ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ
อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงินเฉพาะ กิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่า และบริการ	129.71	1.90	ตามที่จ่ายจริง	72.96	1.08	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	45.24	0.66	2.00	45.24	0.67	2.00
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.23	0.33	1.00	22.23	0.33	1.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.63	0.02	ตามที่จ่ายจริง	1.63	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	30.77	0.45	2.00	17.61	0.26	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.49	0.07	ตามที่จ่ายจริง	1.76	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรายการจัดบัญชีตัดจำหน่าย	38.43	0.56	ตามที่จ่ายจริง	38.43	0.57	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.10	0.44	ตามที่จ่ายจริง	13.86	0.21	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	60.42	0.88	ตามที่จ่ายจริง	60.42	0.90	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84.00	1.23	ตามที่จ่ายจริง	-	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	9.21	0.13	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	0.00	0.00	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	456.22	6.67	20.00	274.14	4.07	20.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยปลายปี	6,838.93			6,741.53		

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 388 ชั้น 17 ห้อง 1701-2 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท คลองเตย คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

02-258-4515-8

เว็บไซต์

www.tprimereit.com

ข้อมูลทรัสต์

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน สามเสนใน พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

02-673-3888

เว็บไซต์

www.kasikornasset.com

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีพี วีทีเอส จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์	547,500,000 หน่วย
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,916,714,250 บาท

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักครั้งล่าสุด

รายละเอียด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ลักษณะการลงทุน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)	2,420,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 14.89 ปี
วันที่มีการประเมินมูลค่า/สอบทานราคา	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2563
มูลค่าทรัพย์สิน	7,826,000,000 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)	2,108,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยแปดล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์โดยอ้างอิงสมมติฐานหลักของผู้ประเมินร่วมกับข้อมูลทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงเป็นหลัก

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเช่ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาตรวจสอบว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วน of โครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดดังกล่าวทางผู้ประเมินทรัพย์สินได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด
- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์
- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ต้องชำระ โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่าโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

โดยสรุปทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าของการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสม ณ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 6,407,715,475 บาท

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแล

บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการอาคารสำนักงานมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้หน้าที่ของ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบันกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษา

และซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน
ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรงสำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้างเคียงกันสำหรับผู้เช่าแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลสำคัญกรณีมี
การรับประกันรายได้ของ
อสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

เหตุการณ์สำคัญที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Milestone)

1. กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,050,000,000 บาท เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563
2. กองทรัสต์มีการแก้ไขและเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 4 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 โดยเป็นการแก้ไขและเพิ่มเติมให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 2,180 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่เดิม ในฐานะผู้ให้กู้ และสนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนระยะสั้นนั้นทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ โดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p>
------------------	---

อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการจัดหา เงินกู้ยืม	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบริ้อยละ 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) ลบริ้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>อนึ่ง (ก) อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
---	--

ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะ 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย”)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันที่ครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p>
การชำระเงินต้น	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
การชำระดอกเบี้ย	<p>ชำระรายเดือน</p>
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จ้างนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้

2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์

2.2 ธรรมเนียมประกันภัยดังต่อไปนี้

- ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์
- ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์

โดย (1) ผู้ให้เช่า และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเป็นผู้อุปประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะเป็นผู้อุปประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอริควีทาวเวอร์

2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ารวมถึงระยะเวลาเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน

2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์

2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

3. เอกสารหลักหลังกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง

โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการหลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

ข้อปฏิบัติทาง การเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้จะมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปี โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้กู้ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญา 2. ผู้กู้และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> • ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า • ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้ • ก่อหนี้ในทางการค้าปกติ รวมหนี้ใดหนี้หนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท 3. ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง

4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์
5. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้
6. ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา
7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้
 - สำเนาการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ
 - สำเนาการเงินประจำปีของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ
8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้
9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่กล่าวว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้ทราบโดยพลัน
10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคาตลาดและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาพการณ์ตลาด
11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้รายอื่น หรือ (ข) เปลี่ยนแปลงข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้รายใหม่ มิเช่นนั้นผู้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมด โดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด

	<p>12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost)</p> <p>13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริทิวรีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัย ไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปี ของแต่ละโครงการ</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้ สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสาร ทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อนั้น เป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	<p>ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด 2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ 3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด 4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงิน ครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ 5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้

ปัจจุบัน บริษัทได้พิจารณาเสนอทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) โดยได้มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งอนุมัติให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์และปลดหลักประกันที่ไว้ไว้เพื่อเป็นประกันสำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว

กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 โดยการจัดหาเงินผ่านการออกหุ้นกู้และได้ไถ่ถอนการจำนองที่ดินและอาคารในวันดังกล่าว

ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 1,050 ล้านบาท อายุ 7 ปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจะทำการชำระ

ดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี

วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรก ในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การคำนวณดอกเบี้ย	<p>ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้าง โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันชำระดอกเบี้ยก่อนหน้านั้น (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยในงวดนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง</p> <p>ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ ณ เว้นแต่กรณีวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย</p>
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกุดังกล่าวจะลดลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลับกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกุดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา

สถานะการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย		ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละ)	อายุ		2563	2562
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	-
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	-
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดัตถบัญญัติ				(3,854)	-
รวม				2,046,146	-

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.59%

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 59	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 60	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 60	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 60	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 60	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 61	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 61	กำไรสุทธิ*
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 61	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 61	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 62	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 62	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 62	กำไรสุทธิ*

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
19-02-63	23-03-63	0.1443	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 62	กำไรสุทธิ*
08-05-63	08-06-63	0.1284	1 มกราคม – 31 มีนาคม 63	กำไรสุทธิ*
06-08-63	08-09-63	0.1283	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 63	กำไรสุทธิ*
04-11-63	14-12-63	0.1418	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 63	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 447 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 โดยเกิดจากการลดลงของต้นทุนการให้เช่าและบริการประมาณ 90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.9

ในขณะที่งบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 274 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณ 46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.5 โดยเกิดจากการลดลงของต้นทุนการให้เช่าและบริการประมาณ 41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.1

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชีประมาณ 38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	129.71	1.90	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	45.24	0.66	2.00
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.23	0.33	1.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.63	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	30.77	0.45	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.49	0.07	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัด จำหน่าย	38.43	0.56	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.10	0.44	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนทางการเงิน	60.42	0.88	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84.00	1.23	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	9.21	0.13	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	456.22	6.67	20.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยปลายปี	6,838.93		

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์ ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 924 ลดลงประมาณ 57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 447 ล้านบาทลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของการลดลงของต้นทุนการให้เช่าและบริการทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากลงทุนสุทธิจากการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 150 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 848 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- (5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง

1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
- (6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง
- (3) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย
- (5) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,916,714,250 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>สำหรับโครงการเอ็กเชน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด</p> <p>สำหรับโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1) วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

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 ตลอดจนการให้บริการที่

เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้ง บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์) และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าเช่าจ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

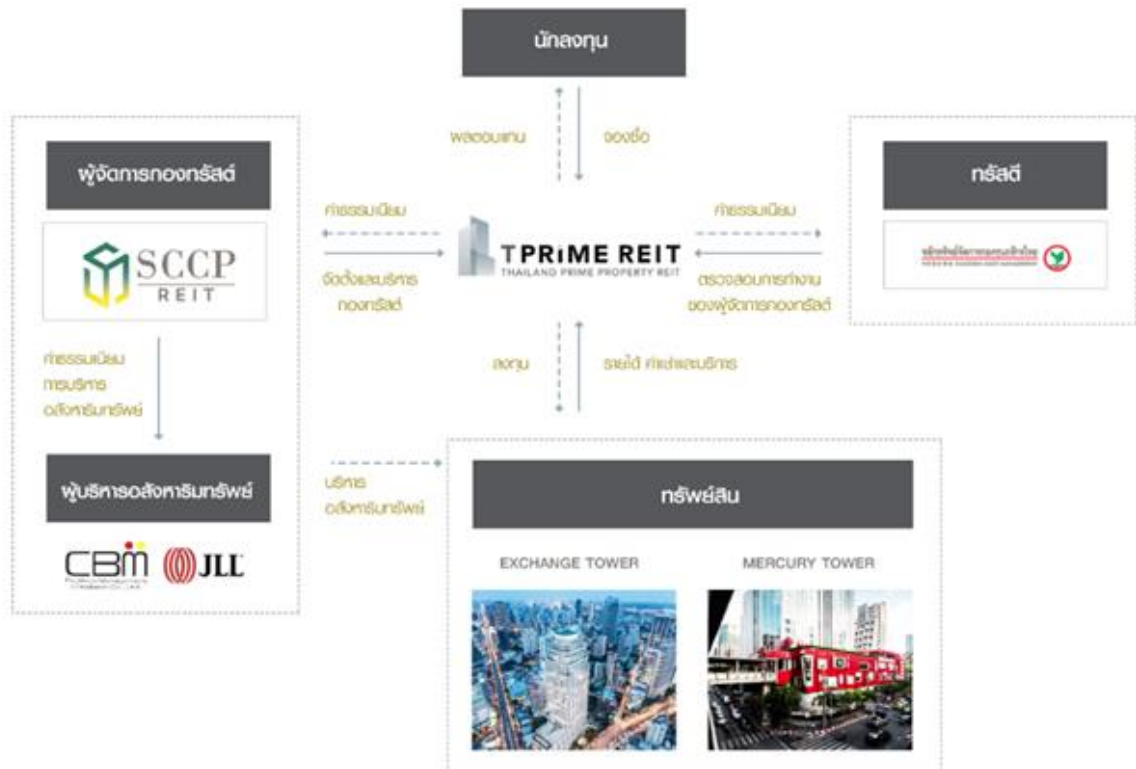
3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

1. เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2 ชุด มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,050 ล้านบาท
2. เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตองค์กร ในระดับ A- (Outlook Stable)
2. เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 กองทรัสต์ได้รับรางวัล Forbes Asia's 200 Best Under A Billion 2020

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



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

3.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

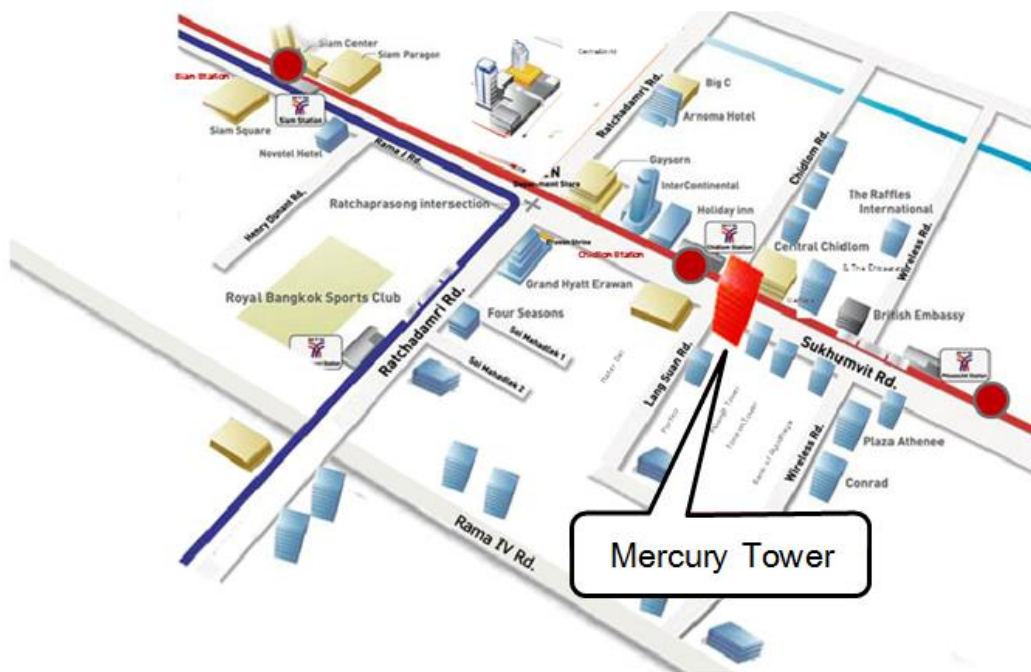
อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์



อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 24,987.48 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 18,128.20 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,747.78 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 111.50 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

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



ที่ดินและอาคาร

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงาน สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกองทรัสต์เป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

ระบบสาธารณูปโภค

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร และ กองทรัสต์เป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสอาอากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสอาอากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียม พร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถึงดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้าออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

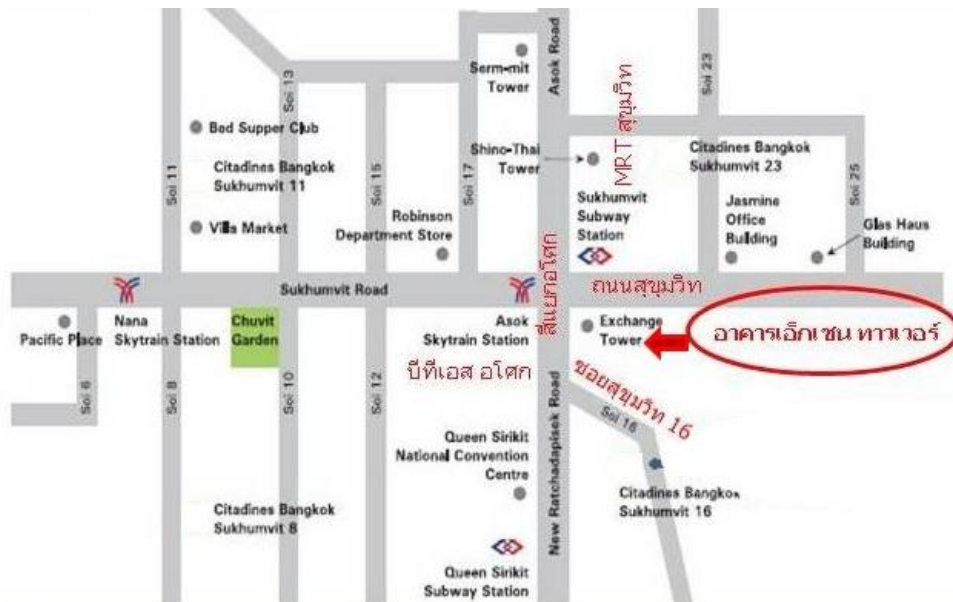
อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์



อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอ็กเชน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอสูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สีแยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,385.01 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,210.80 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 7,174.21 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

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



ที่ดินและอาคาร

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน ปั๊มน้ำดับเพลิง ปั๊มน้ำเย็น ปั๊มน้ำเสีย ปั๊มน้ำสระน้ำ

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
	แท็งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถึงเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้อง วงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษา ความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

3.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด โดยสรุปดังนี้

รายละเอียด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ลักษณะการลงทุน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)	2,420,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ลักษณะการจัดหา ผลประโยชน์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 14.89 ปี
วันที่มีการประเมิน มูลค่า/สอบทานราคา	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2563
มูลค่าทรัพย์สิน	7,826,000,000 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)	2,108,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยแปดล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ทรสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางทรสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยอ้างอิงสมมติฐานหลักของผู้ประเมินร่วมกับข้อมูลทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงเป็นหลัก

เนื่องจากการลงทุนของทรสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยทรสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาตรวจสอบว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินเนื่องจากสามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วน of โครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดดังกล่าวทางผู้ประเมินทรัพย์สินได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด
- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์
- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ต้องชำระ โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่า เอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

โดยสรุปทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสม ณ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 6,407,715,475 บาท

3.4.3 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มีข้อมูล -

3.4.4 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในอัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มีข้อมูล -

3.4.5 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มีข้อมูล -

3.4.6 รายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มีข้อมูล -

3.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาและผู้เช่าในกรณีมีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มีข้อมูล -

3.5.3 ข้อมูลของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

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

- 2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

3) บริษัท หาดสabay จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท หาดสabay จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 60.99 ในบริษัท หาดสabay จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท หาดสabay จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 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 ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่เข้ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่า และค่าบริการของบริษัท หาดสabay จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 4) บริษัท เอสซี แปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด					
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555					
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table><tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์</td><td>102.96</td></tr></table>		ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์	102.96
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)					
โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์	102.96					
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน					
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่					

- 5) บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>320.20</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 6) บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สข. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยรับโอนสิทธิการเช่ามาด้วยระยะเวลาคงเหลือประมาณ 1.5 ปี ระหว่างบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table><tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</td><td>115.36</td></tr></table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	115.36
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	115.36				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

3.5.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก เป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน JLL เป็นหนึ่งใน 500 บริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในสหรัฐอเมริกาที่มีรายได้สูงสุดตามการจัดอันดับโดยนิตยสารฟอร์จูน โดยในปีที่ผ่านมา มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้น 1.63 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 93,000 คน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle Incorporated)

สำหรับในประเทศไทย JLL เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 6.6 ล้านตารางเมตร JLL ได้รับรางวัลแบรนด์บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทยติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ในปี 2562 โดย Global Brands Magazine ผลการสำรวจความคิดเห็นของคนในแวดวงอสังหาริมทรัพย์โดยยูโรมันนี่ประจำปี 2562 JLL ยังได้รับการโหวตให้เป็นบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งของประเทศไทยในสาขาบริการงานวิจัย และบริการประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัลระดับห้าดาวในสาขาที่ปรึกษาและตัวแทนซื้อขายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทย จากการประกาศรางวัล International Property Awards Asia Pacific 2019/2020

โจนส์ แลง ลาซาลล์ ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 18,000,000 บาท ต่อปี

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

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

บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2556 เป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง CBM Pte Ltd (ประเทศสิงคโปร์), บริษัท แองเจิล เรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งต่างเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี โดย CBM Pte Ltd เป็นบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2541 ปัจจุบัน มีบุคลากรกว่า 1,700 คน และมีประสบการณ์ให้บริการที่ครอบคลุมในหลายส่วนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านวิศวกรรม สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การบริหารโครงการ ตัวแทนบริหารที่จอดรถ การบริหารจัดการ (Operation) การอบรมและให้คำปรึกษา เป็นต้น

นอกจากนี้ CBM ยังมีประสบการณ์ในการให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ว่าจ้างรายอื่น ๆ เช่น กระทรวงการต่างประเทศ (อาคารสำนักงาน), กรมการกงสุล (อาคารสำนักงาน), บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (อาคารสำนักงาน), แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลอวาร์ด (อาคารที่พักอาศัย) และอาคารชุด เซเวน ซีส์ ไลฟ์ ดิ อะพาร์ตเมนต์ (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

CBM ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 13,000,000 บาทต่อปี

3.6 การกู้ยืมเงิน

3.6.1 นโยบายและวิธีการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และนำไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญา

ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือ

น้อยลง หรือ (3) ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

3.6.2 ข้อมูลและสถานะของการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้เสนอวงเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 2,180 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้เช่า และสนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนระยะสั้นนั้น ทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p>
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)

	<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) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลา 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย”)</p>

	<p>วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้ อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้ อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p>
การชำระเงินต้น	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ 2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ • ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ <p>โดย (1) ผู้ให้กู้ และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเป็นผู้อุปประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน</p>

	<p>(All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอริควี 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) ของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์</p> <p>2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3. เอกสารสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้จะมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันที่ประกาศงบการเงิน</p>

	<p>ประจำปี โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้กู้ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ประกาศ งบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน</p> <p>โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญา ผู้กู้และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้ ก่อนหน้านี้ในการค้าปกติ รวมขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้ ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา

	<p>7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> • สำเนางบการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ • สำเนางบการเงินประจำปีของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ <p>8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p>9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่ทำว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้ทราบโดยพลัน</p> <p>10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคาตลาดและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาพการณ์ตลาด</p> <p>11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้รายอื่น หรือ (ข) ปรับเปลี่ยนข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้รายใหม่ มีเช่นนั้นผู้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมดโดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด</p> <p>12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost)</p> <p>13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปีของแต่ละโครงการ</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่</p>
--	---

	เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก <ol style="list-style-type: none"> 1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด 2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ 3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด 4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงินครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ 5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้

ปัจจุบัน บริษัทได้พิจารณาเสนอทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) โดยได้มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งอนุมัติให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และปลดหลักประกันที่ไว้ให้เป็นประกันสำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว

กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 โดยการจัดหาเงินผ่านการออกหุ้นกู้ และได้ไถ่ถอนการจำนองที่ดินและอาคารในวันดังกล่าว

3.6.3 ข้อมูลการกันสำรอง

- ไม่มีข้อมูล -

3.6.4 ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 1,050 ล้านบาท อายุ 7 ปีและมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	A- (Outlook Stable) ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570

อัตราดอกเบี้ย	<p>หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี</p> <p>หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี</p>
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	<p>จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรก ในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด</p>
การคำนวณดอกเบี้ย	<p>ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้าง โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันชำระดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยในงวดนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่กรณีวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย</p>
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกุดังกล่าวจะระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกุดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา

สถานะการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย		ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละ)	อายุ		2563	2562
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	-
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	-
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมมรดกบัญชี				(3,854)	-
รวม				2,046,146	-

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.59%

3.6.5 ข้อมูลการให้กู้ยืมเงินหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่ กองทรัสต์ฯ กำหนด

การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2563	รับชำระ	31 ธันวาคม 2563
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	187,378	(91,000)	96,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2562	รับชำระ	31 ธันวาคม 2562
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	283,378	(96,000)	187,378

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2563 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยโดยรวมหดตัวใน ทุกธุรกิจ แต่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในภาคการค้า อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของแต่ละธุรกิจยังคงมีความแตกต่างกัน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการมากกว่า 60% ยังไม่จ้างงานเพิ่ม และบางส่วนมีการปรับลดการจ้างงานลง ธุรกิจการผลิตหดตัวตามคำสั่งซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ปรับตัวลดลงแต่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นหลังผ่านคลายล็อกดาวน์ ขณะเดียวกันธุรกิจการค้าหดตัวจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวและมาตรการเงินเยียวยาที่สิ้นสุดลง โดยเฉพาะ ในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างหดตัวตามกำลังซื้อในประเทศ โดยผู้ประกอบการหลายรายต้องเร่งทำโปรโมชั่นเพื่อระบายสต็อกและรักษาสภาพคล่อง ขณะที่ภาคก่อสร้างหดตัวตามการชะลอการก่อสร้างโครงการใหม่ ส่วนภาคบริการภายหลังคลายล็อกดาวน์รายได้ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่อง และภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวทำให้

อัตราการเข้าพักดีขึ้นเฉพาะช่วงสุดสัปดาห์หรือวันหยุดยาว และการท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังกระจุกตัวในบางจังหวัดและการท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวเฉพาะในบางจังหวัด

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -7.7 ต่อปี ซึ่งหดตัวน้อยกว่าที่คาดการณ์ที่ร้อยละ -8.2 ถึง -7.2 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) และการเริ่มเปิดประเทศส่งผลดีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น 2) การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญในกลุ่มประเทศเอเชีย เช่น จีน เวียดนาม ส่งผลให้การส่งออกของประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง 3) การควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคประชาชน ภาคเอกชนและต่างประเทศ โดยคาดว่าในปี 2563 การบริโภคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวที่ร้อยละ -3.0 ต่อปี และร้อยละ -9.8 ต่อปี ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าหดตัวที่ร้อยละ -7.8 ต่อปี นอกจากนี้ ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ภาครัฐดำเนินมาตรการทางการคลังอย่างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่น โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ, โครงการคนละครึ่ง และมาตรการช้อปดีมีคืน ซึ่งจะมีส่วนช่วยเศรษฐกิจไทย รักษาระดับการจ้างงาน และสนับสนุนให้เศรษฐกิจชุมชนมีเงินหมุนเวียนในเศรษฐกิจ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจคาดว่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้วในช่วงไตรมาส 2 และตัวเลขทางเศรษฐกิจจะติดลบน้อยลงในช่วงครึ่งปีหลังปี 2563 สำหรับเสถียรภาพด้านเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ -0.9 ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ตามแนวโน้มราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 14.1 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของ GDP

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยจะสามารถกลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.5 ต่อปี โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมูลค่าการส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี ตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญมีแนวโน้มขยายตัว การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 ต่อปีและการใช้จ่ายภาครัฐทั้งจากงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2564 จำนวน 3.3 ล้านล้านบาท และการเบิกจ่ายจากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อแก้ไขปัญหา เยียวยา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่

ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2563 ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 4 ปี 2563

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ปรับลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ยังคงถือว่าอยู่ในอัตราการเช่าที่ยังคงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆ พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.485 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 4 อยู่ที่ 93.6% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.9% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ 94.7% ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ซึ่งแม้ว่าจะตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ 95.2% ถึงแม้จะมีการลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า

ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอลดค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน, ท่องเที่ยว, บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าโค-เวิร์คกิ้งสเปซ

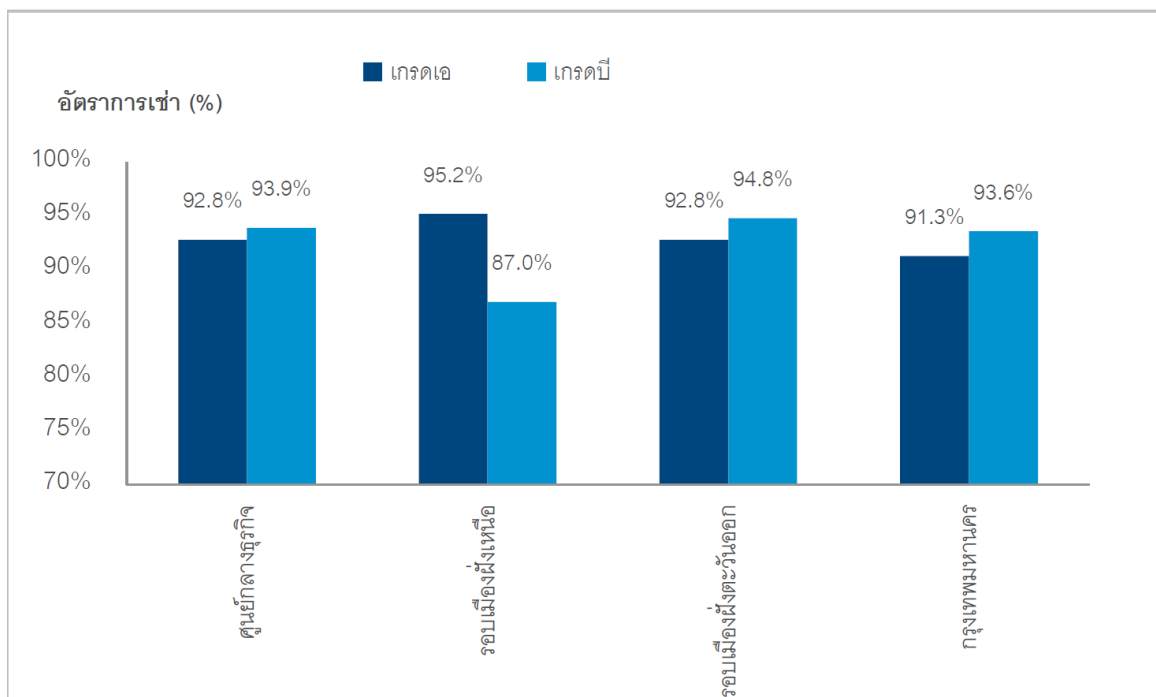
อุปสงค์ใหม่เกิดจากอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ซึ่งยังคงทำรายได้มากขึ้น จนขยายกิจการและขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้านเทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่ออุตสาหกรรมและโคเวิร์คกิ้ง สเปซ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.063 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ บล็อก 28, สามย่าน, ชัมเมอร์ พ้อยท์, สุขุมวิท, กรุงเทพฯ และโครงการสำนักงาน เมืองไทย แคปปิตอล สำนักงานใหญ่ ซึ่งตั้งบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร

คอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า 45% จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ยังพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 58% ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นพื้นที่หายากที่มีราคาที่ดิน

ค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท อีลิธ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่า โครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไม่ช้า

อัตราการใช้ในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2563 โดยพบว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลงประมาณ 0.13% มาอยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาส ก่อนหน้า ซึ่งพบว่า ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทจากเดิมที่ 1,110 บาทหรือประมาณ 0.18% แต่อย่างไรก็ตาม คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า จะเป็นเพียงแค่ชั่วระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา พบว่าหลายอาคาร สำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด 19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลง เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่า

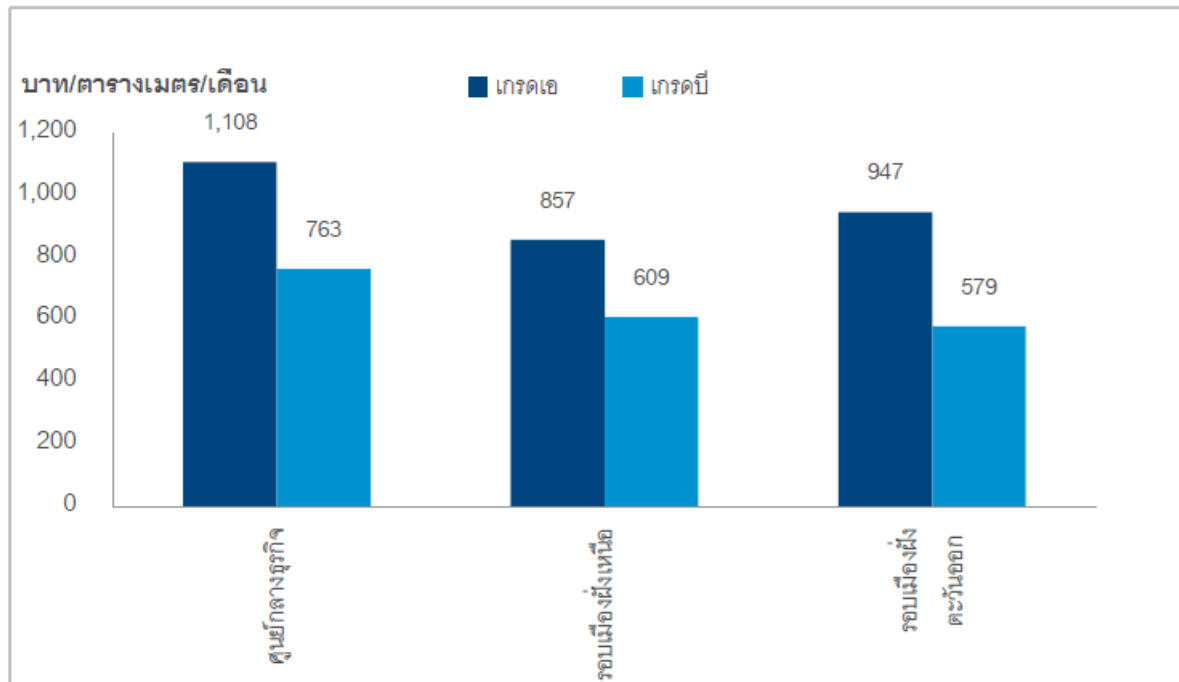
เข้ามา และพบว่าค่าเช่าสุดท้ายในบางอาคารสำนักงานที่อัตราค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ อาจจะลดลงมากกว่า 15-30% หรือขึ้นอยู่กับภาระและขนาดของพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 -1,600 บาทต่อตารางเมตร

อุปทานของการสร้างใหม่ยังคงสูงพอสมควร การพัฒนาส่วนใหญ่ยังไม่ล่าช้าเนื่องจากโดยทั่วไปแล้วงานก่อสร้างจะดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักในปี พ.ศ. 2563 ตัวอย่างหลักของอาคารที่เราคาดว่าจะมีโครงการให้เช่าล่วงหน้าต่อไปในครึ่งปีหลังนั้นได้แก่ อาคารวานิสสา (22,000 ตร.ม.) ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานในอนาคตปีพ.ศ. 2564 ได้แก่ อาคารโครโนส ทาวเวอร์ (22,481 ตร.ม.) โครงการโอเนสตาวเวอร์ (46,000 ตร.ม.) และ 140 ไวร์เลส (25,784 ตร.ม.)

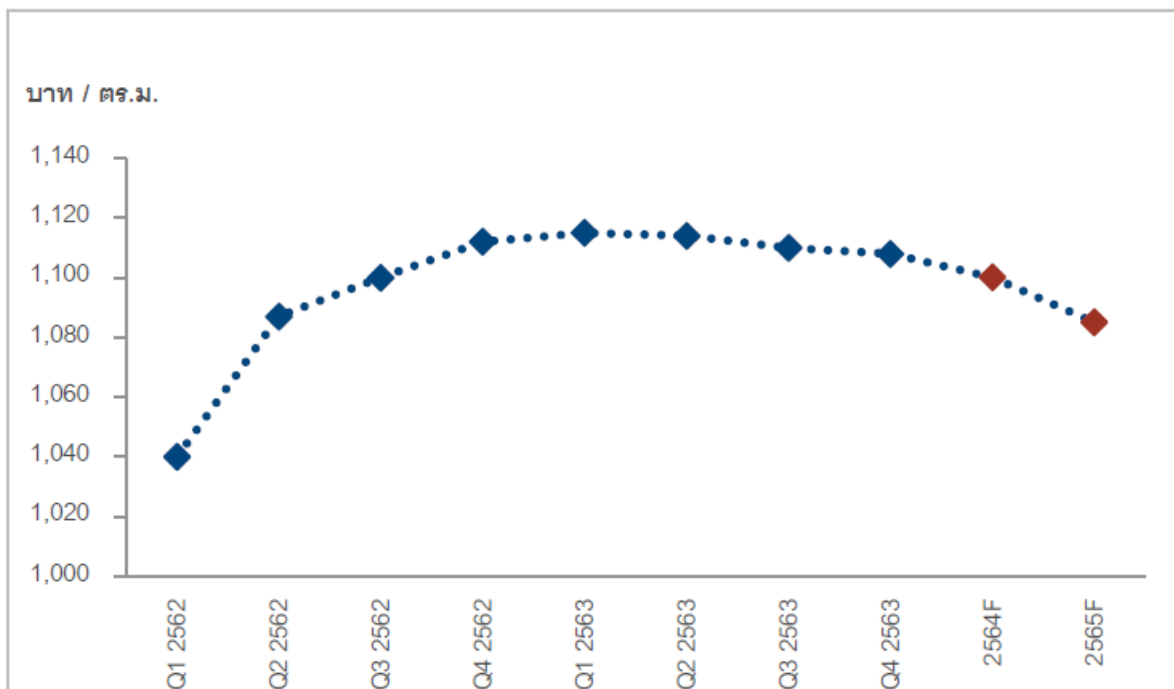
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย มองว่าแรงกดดันจากค่าเช่าจะยังคงอยู่ในระยะสั้นในขณะที่ธุรกิจมุ่งเน้นไปที่การลดต้นทุนการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์ไวรัสโควิด-19 ดีขึ้นและการเดินทางจากนักลงทุนประเทศต่างๆ เปิดกว้างขึ้นอีกครั้ง อาจเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะกระตุ้นให้นักลงทุนต่างชาติ สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อตลาดอาคารสำนักงานรวมถึงธุรกิจในประเทศไทยให้กลับมาคึกคักมากขึ้นในอนาคต

ราคาเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565F



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยง ดังต่อไปนี้ อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจ คาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนิน ธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะ ดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยง ต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถ ในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏใน เอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่าจะ" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการ ประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการ คาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือ คาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการ เปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบ ต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่ เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้

ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

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

ทั้งนี้ ระยะเวลาในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมามีการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ โดยโครงการทั้งสองมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่เมื่อปี 2557 ซึ่งมีการปรับปรุงอุปกรณ์ลิฟต์และเครื่องปรับอากาศ และระบบการบริหารพลังงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุนมูลค่ารวมประมาณ 37.5 ล้านบาท

ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการปรับปรุงซึ่งจะช่วยในการประหยัดพลังงานซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารของโครงการในระยะยาว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น ในแต่ละปีจะมีการปรับปรุงงานระบบตามอายุและความเหมาะสม รวมถึงการดำรงคุณภาพและบำรุงรักษาระบบต่างๆ ของอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในการถือครองรางวัล BCA Green Mark Certification ซึ่งเป็นรางวัลที่โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้รับในฐานะผู้ที่ได้รับการยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากล และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารในแต่ละปีจึงค่อนข้างคงที่และไม่มีการกระจุกตัวภายในปีใดปีหนึ่ง ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายล่วงหน้าได้อย่างเหมาะสม

ในส่วนของการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น ได้มีการปรับปรุงต่อเติมอาคารครั้งใหญ่ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในบริเวณชั้น 1-4 ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า โดยบางกอก ออฟฟิศ ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารภายหลังการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารซึ่งอยู่ในสภาพที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยการปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวได้มีการดำเนินการปรับปรุงในส่วนของการก่อสร้างและพื้นที่ใช้สอยของร้านค้าบริเวณชั้น 1-4 รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องและการตกแต่งส่วนผนังของอาคาร โดยบางกอก ออฟฟิศได้ลงทุนในการปรับปรุงดังกล่าวประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบีของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุง

ทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวโดยผ่านการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญ

ต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า**

ค่าเช่าหรือค่าใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ให้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการพื้นที่ ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา โดยผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 19,995.34 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 47.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 12,539.38 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 50.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าหมอชิต ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญและไม่สามารถเลียนแบบได้ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะย้ายออกและกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนได้จึงค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่

ครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี 2563 มีอัตราการต่อสัญญาเช่า (คำนวณจากจำนวนของผู้เช่าที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี) ดังต่อไปนี้

ประเภทพื้นที่เช่า	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่สำนักงาน	9.6% (คิดเป็น 91.7% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	27.16% (คิดเป็น 78.2% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)
พื้นที่ร้านค้า	29.1% (คิดเป็น 97.8% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	36.37% (คิดเป็น 28.2% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)

(5) **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้**

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์หรือสิ่งห้ามทรัพย์สินในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุ หรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือสิ่งห้ามทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

(6) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(7) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม**

ความเสี่ยงของตราสาร

(ก) **ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)**

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่การจัดหาผลประโยชน์หรือรายได้ของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้

ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

(ข) ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ราคาตลาดของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนดังกล่าวมากกว่า

(ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจาก การซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ (BEX) หรือตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นกู้ อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาตดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้

(ง) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้

หุ้นกู้นี้ ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้ออกหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน

กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หน้าที่ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หน้าที่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหุ้นกู้เอาทรัพย์สินของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบต่อการชดเชยต่อบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นกู้ด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นกู้ตามหุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ จะถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

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

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(2) **ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามี การไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ดี ภายใต้กฎหมายเหล่านี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านี้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ

ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โดยมีวงเงินเอาประกันสำหรับความเสียหายที่เกิดจากอุทกภัยโครงการละไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกักเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้เช่าและต้องระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทน

มูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

(4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น ซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตรากำไรและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถ

ให้เข้าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบ ๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกะทันหัน

- (2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง** บริษัท เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- (3) **ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

ในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่าให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็น

เงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจาก หน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ ทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญา บริการที่ทำให้อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับ ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ให้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/ สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สถานะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัด เขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่ สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่ เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

- (4) **ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไป ตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัย บางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน

ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐาน อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและโดยทราสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือหุ้นดังกล่าว

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์จำกัด ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีหน้าที่จะต้องชำระตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งปัจจุบัน มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดอยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีเป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์

จำกัด ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุน และแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (6) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**
 กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- (7) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส**
 บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าอโศก ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของทางเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่เชื่อมต่อนี้กับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีการค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีการค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ได้
- (8) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า**
 ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการ

การชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยอมเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้น อยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยืมเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ ในระหว่างช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

5.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

(1) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์**

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง

- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบความสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคต หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

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

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับไถ่ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง**

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) **ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) **ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย**

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความผันผวนกับสถานะทางการเมืองมากนัก

(5) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยผู้ประกอบการจากทั้งในและนอกประเทศ โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคและภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนอื่นๆ มาตรการส่งเสริมการลงทุนของหน่วยงานภาครัฐ ปัจจัยอื่นๆ เช่น เหตุการณ์ทางธรรมชาติหรือโรคระบาด ที่อาจมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชนย่อมส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อการตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และความสามารถของกองทรัสต์ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือขึ้นอัตราค่าเช่าที่ต้องการเรียกเก็บจากการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสด່อนข้างต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออกของผู้เช่ารายใด กองทรัสต์ก็ยังสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

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

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์

ทุนชำระแล้ว	4,916.71 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.9803 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	547,500,000 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	12.60 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	6,898.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Value)	1.80 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,419.78 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11.7256 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	6,838.93 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	12.4912 บาท

8.1.2 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์กรณีแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

- ไม่มี -

8.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่ จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	A- (Outlook Stable) ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570

อัตราดอกเบี้ย	<p>หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี</p> <p>หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี</p>
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	<p>จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรก ในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด</p>
การคำนวณดอกเบี้ย	<p>ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้าง โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันชำระดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยในงวดนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่กรณีวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย</p>
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

การซื้อคืนหุ้นกู้	<p>กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าใน เวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์ จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืน หุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตาม สัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ ตามหุ้นกุดังกล่าวจะระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และ กองทรัสต์ จะนำหุ้นกุดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้</p>
สถานะของหุ้นกู้	<p>หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของ เจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและใน อนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระ หนี้ก่อน</p>
การจดทะเบียนหุ้นกู้	<p>หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ ในการอ้างอิงราคา</p>

8.3 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	113,546,300	20.74
2	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,780,800	7.81
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,106,000	7.33
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	39,870,000	7.28
5	บริษัท เพลดัดบลิวดี้ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,960,000	6.57
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ติแอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	31,562,100	5.76
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	29,691,200	5.42
8	ธนาคาร ออมสิน	22,500,000	4.11
9	Principal Property Income Fund	17,096,100	3.12
10	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,500,000	3.01
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	389,612,500	71.15
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	157,887,500	28.85
	รวม	547,500,000	100.00

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
 - 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายใน

ระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

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) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 9) ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใด
 นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8.4.2 ประวัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	กำไรสุทธิ*
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	กำไรสุทธิ*
19-02-63	23-03-63	0.1443	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 62	กำไรสุทธิ*
08-05-63	08-06-63	0.1284	1 มกราคม – 31 มีนาคม 63	กำไรสุทธิ*
06-08-63	08-09-63	0.1283	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 63	กำไรสุทธิ*
04-11-63	14-12-63	0.1418	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 63	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่ จ่ายเงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 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

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
โทรศัพท์/โทรสาร	โทรศัพท์: 02-258-4515-8 โทรสาร: 02-258-4519
เว็บไซต์	- ไม่มี -
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	นายสุชาติ เจียรานุสสติ (99.9998%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ 2. นายศิวะพร ชมสุวรรณ 3. ดร. ปฎิมา จีระแพทย์ 4. นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร

ที่มา : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

9.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นบริษัท

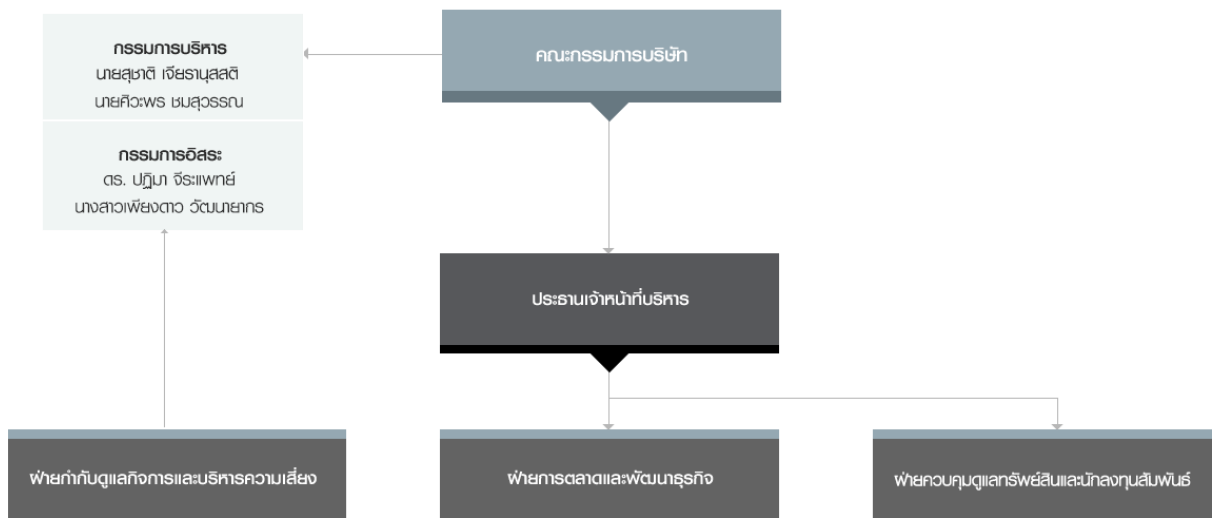
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายสุชาติ เจียรานุสสดี	999,998	99.9998
2.	นางอโณทัย บุญยะสิทธิ์พรณ	1	0.0001
3.	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	รวม	1,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

- (ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท คือ นายสุชาติ เจียรานุสสดี โดยถือหุ้นของบริษัทคิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว

โครงสร้างองค์กร

โครงสร้างองค์กรของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และทีมบริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



คณะกรรมการบริษัท



- ชื่อและสกุล นายสุชาติ เจียรานุสสดี
- ตำแหน่ง กรรมการบริหาร
- วุฒิการศึกษา ปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร
- ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- กรรมการของ SCCP Asset Management Pte., Ltd. และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partner
 - กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners
 - ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อและสกุล	นายศิวะพร ชมสุวรรณ
ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน , Oklahoma City University, สหรัฐอเมริกา
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ปรึกษา บริษัท ซีเอสเอ กรุ๊ป จำกัด • กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) • ประธานกรรมการ บริษัท พาโนรามา เวิลด์ไวด์ จำกัด • กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ต เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมรินทร์บู้คเซ็นเตอร์ จำกัด • ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โครงการพัฒนาตอสูง มูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์ • รองประธานบริหารฝ่ายการตลาดและการขาย บริษัท สวริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด • ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท ธนayang จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ชื่อและสกุล ดร.ปวิมา จีระแพทย์

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา ปริญญา Philosophy in Management and Organization Department มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

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



ชื่อและสกุล นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร
ตำแหน่ง กรรมการอิสระ
วุฒิการศึกษา CISA ระดับ 3 (Certified Investment and Securities Analyst)
ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ปริมาณวิเคราะห์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ
ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
- ற்றுญญิก สมาคมเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการด้านการธนาคารและสถาบันการเงิน วุฒิสภา
- กรรมการผู้จัดการ สายวิชาการและบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
- กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการโครงการ สมาคมตราสารหนี้ไทย
- ผู้จัดการ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสติ หรือนายศิวะพร ชมสุวรรณ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)

- 2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ 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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับ

มอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- 8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการบริษัทจะต้องทำให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและ

อุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
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 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม

(2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) ผลประกอบการของบริษัทและของกองทรัสต์
- 3) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของ กองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความ สนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) ความเป็นผู้นำในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึง แนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและ บริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ ควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และ แนวทางในการแก้ไข
- 7) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 8) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทในการทำหน้าที่ใน ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

- 9) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 2 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้

- พิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่

ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ 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 ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

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

- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

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

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องและ เป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและมีแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่กำกับดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่ มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและ บริหารความเสี่ยง ต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงิน สำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและ ต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงานฯ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและ บริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ในการประเมินผลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินการของกองทรัสต์ดังกล่าว รวมถึงหน้าที่ในการตรวจสอบบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินการของกองทรัสต์ให้เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติ หน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะมี บุคลากรครบจำนวนตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 (สิบ) ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือ ระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และ ประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหา ผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณา

วางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกักเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากร เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง งานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัย งานด้านการจัดหาผู้เช่า งานด้านระบบ ลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่า และผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง

ทั้งนี้ ในกรณีทำงานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็น งานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเฉพาะตัว

แล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้ เช่น งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ การทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ฯลฯ

ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

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

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
<p>ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
<p>ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<p>ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง <ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด) - ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท และ กองทรัสต์
ระบบการปฏิบัติการ ด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) • ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน • ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ • ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
ระบบการตรวจสอบ และควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน <ul style="list-style-type: none"> - ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอก งบประมาณ - ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง - ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน <ul style="list-style-type: none"> - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน <ul style="list-style-type: none"> - กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง - กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย <ul style="list-style-type: none"> - กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง - กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง

9.1.3 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 และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในปัจจุบันนายสุชาติ เจียรานุสสดี กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสดี ถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท และส่วนที่เหลือถูกถือหุ้นโดยบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ดำเนินธุรกิจบริหารกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในทวีปเอเชีย แต่ในปัจจุบัน กองทุนดังกล่าวไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใดที่แข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการตัดสินใจลงทุนของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุน (Investment Committee) ของแต่ละกองทุนที่บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ทำหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการแต่ละรายมีอำนาจอิสระในการตัดสินใจ และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี ซึ่งแม้ว่านายสุชาติ เจียรานุสสดีจะเป็นหนึ่งในคณะกรรมการดังกล่าว แต่ก็มีเพียงอำนาจในการยับยั้งการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ไม่มีอำนาจควบคุมการตัดสินใจของกรรมการรายอื่นๆ หรือการตัดสินใจในการเลือกลงทุนของคณะกรรมการทั้งหมดแต่อย่างใด จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการลงทุนที่แข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในการดำเนินงานที่ผ่านมากองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners เป็นกองทุนที่ดำเนินงานในลักษณะของกองทุนประเภท Opportunistic Fund ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความ

เสี่ยงสูง มีมูลค่าต่ำและยังไม่พร้อมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือการซื้อทรัพย์สินที่ประสบปัญหาในการดำเนินงาน ซึ่งแนวทางการบริหารกองทุนดังกล่าวนี้แตกต่างจากแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะเป็นการนำทรัพย์สินที่มีความพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์ออกให้เช่าให้ใช้พื้นที่หรือบริการ นอกจากนี้ การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้น ก็จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกและเป็นไปตามนโยบายของกองทุน ในขณะที่การคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากผ่านการพิจารณาคัดกรองโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกแล้ว ดังนั้น การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและของกองทรัสต์จะมีความเป็นอิสระต่อกัน 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 สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอโดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควร เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ถ้ามี) หรือมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) หรือข้อกำหนดสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกนภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกนภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน

ขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่ฟ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม

- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงแต่ไม่จำกัด

เพียงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า หรือการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.8 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายหลังจากลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 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 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการ

เปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือ
 นัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดใน
 พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ
 กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์
 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือ
 งดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระ
 ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขาย
 อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้
 ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงาน
 ของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่าตอบแทน หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ
 (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่า
 อสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์
 ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

 อนึ่ง “ผลประโยชน์” ที่กล่าวถึงข้างต้น อาจอยู่ในรูปตัวเงิน ของขวัญ ของกำนัล (เช่น
 ตัวเครื่องบินและที่พัก ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานในหน้าที่) ทรัพย์สินหรือของมีค่า
 (เช่น รถยนต์ ทองคำ เครื่องเพชร เป็นต้น) หลักทรัพย์ เช่น หุ้น การลดหนี้ หรือจ่ายชำระ
 หนี้ให้แทน การให้ส่วนลด การสนับสนุนหรือการให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจ เป็นต้น
- 1.13 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการ
 กองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็น
 คู่ค้ากับกองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการ
 ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และ
 รายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการ
 พิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ
 เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน 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 โดยต้องแจ้งก่อนคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ
- 1.18 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- 1.19 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไปยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/

หรือผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ทรัพย์สินอาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัพย์สินตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัพย์สินกำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัพย์สินเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์

ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ 2.2

- 2.2 การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการ

กองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น 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 สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามค้ำประกันที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไป

ลงทุนตามข้อกำหนดนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ให้นับใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น

- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (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) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม

- (ข) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
- (ค) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ความคุ้มค่าในการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาทอรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการดัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์ได้ลงทุน มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- 2.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.9 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้น

ล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้ รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการทำหน้าที่ติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าใช้จ่ายการส่งข้อความทางโทรศัพท์ (SMS) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การ

แก้ไขข้อมูลเช็ค การออกเช็คฉบับใหม่หรือค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน เป็นต้น

- 2.12 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

- 2.13 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- 2.14 ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดังเดิม

- 2.15 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์
เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัท
ที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ
ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอชื่อบุคคลหนึ่งหรือหลายคนซึ่งเป็นกรรมการ
ผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้ทรัสต์ใน
ฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้แต่งตั้งให้เป็นกรรมการของ
บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนหรือเสนอชื่อผู้ที่ควรถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการ
ของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้ทรัสต์เป็นผู้ถอดถอน
 - (2) เมื่อทรัสต์แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์
มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้
เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัท
ที่ทรัสต์เข้าลงทุนนั้นถือหุ้น มติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ
ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์
มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันทีหากมีการดำเนินการใดๆ ที่ไม่เป็นไปตามมติ
ข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอน
กรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่ได้รับการ
เสนอชื่อโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตาม (1) โดยให้กรรมการดังกล่าวมีอำนาจ
จำกัดในการเข้าทำธุรกรรมสำคัญตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ
กองทรัสต์
 - (4) ในการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

- (ก) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนได้โดยทรัสต์ โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
- (ข) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนโดยทรัสต์ โดยไม่ต้องอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้
- (ข.1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากรรมการดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์ สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวอาจ ทำให้ หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์หรือ ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิถอดถอน กรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
- (ข.2) ในกรณีอื่นใดนอกเหนือจากข้อ (ข.1) ทรัสต์จะดำเนินการ ถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับ ความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผล ให้แก่กองทรัสต์ให้สอดคล้องกับพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ โดยบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนยังมียอดขาดทุน สะสมอยู่จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่กองทรัสต์

- (6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรมีการควบคุมกิจการ ชำระบัญชี หรือ การเลิกกิจการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ ทราบและมีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาลงมติในเรื่องดังกล่าว
- 2.16 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์ มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัท ที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้า ลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการ กองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในการทำ ธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด
- 2.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการ กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับ หลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มี การแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- 2.18 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัท ที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัท ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี
 - (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการ ดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการใน กิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.19 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

(1) หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินและ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากสำนักงาน 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) มูลค่าหน่วยทรัสต์ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

(2) เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

2.20 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและ ประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการ บริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการ ดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่างๆ เช่น การติดตามหนี้ การบำรุงรักษา ทรัพย์สินภายในอาคาร การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุม ภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทแม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละ

เว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (ด) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามข้อ 3.1 (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความรับผิดชอบภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หากไม่ดำเนินการตามที่ทรัสต์กำหนด

3.2. การกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่อกับ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก

ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

- (ค) หน้าทีในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณี que ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

3.3. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่าย

ของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแล และติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเป็นภาระ และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ และ
- (6) แบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้องานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สินงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

9.1.4 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน และไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

- (ง) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล
2. ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
3. ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ข้อมูลทั่วไป

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก เป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน JLL เป็นหนึ่งใน 500 บริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในสหรัฐอเมริกาที่มีรายได้สูงสุดตามการจัดอันดับโดยนิตยสารฟอร์จูน โดยในปีที่ผ่านมา มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้น 1.63 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศ และมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 93,000 คน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle Incorporated)

สำหรับในประเทศไทย JLL เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 6.6 ล้านตารางเมตร JLL ได้รับรางวัลแบรนด์บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทยติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ในปี 2562 โดย Global Brands Magazine ผลการสำรวจความคิดเห็นของคนในแวดวงอสังหาริมทรัพย์โดยยูโรมันนี่ประจำปี 2562 JLL ยังได้รับการโหวตให้เป็นบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งของประเทศไทยในสาขาบริการงานวิจัย และบริการประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัลระดับห้าดาวในสาขาที่ปรึกษาและตัวแทนซื้อขายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทย จากการประกาศรางวัล International Property Awards Asia Pacific 2019/2020

โจนส์ แลง ลาซาลล์ ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 18,000,000 บาทต่อปี

ชื่อบริษัท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	30 ธันวาคม 2535
ที่ตั้งบริษัท	175 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ จำกัด ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์/โทรสาร	โทรศัพท์: 02-624-6400 โทรสาร: 02-679-6518
เว็บไซต์	http://www.jll.co.th
ทุนจดทะเบียน	20,000,000.00

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริการดูแลและรักษาทรัพย์สิน
รายชื่อกรรมการ	1. นายสมคิด ตันงาม 2. นายเดกซ์เตอร์ บรีน นอร์วิลล์ 3. นายจักรพันธ์ ภาวศ์ะรัตน์ 4. นายตรีภพ ยังประเสริฐกุล

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

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

บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2556 เป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง CBM Pte Ltd (ประเทศสิงคโปร์), บริษัท แอจิล เรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งต่างเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี โดย CBM Pte Ltd เป็นบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2514 ปัจจุบันมีบุคลากรกว่า 1,700 คน และมีประสบการณ์ให้บริการที่ครอบคลุมในหลายส่วนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านวิศวกรรม สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การบริหารโครงการ ตัวแทนบริหารที่จอดรถ การบริหารจัดการ (Operation) การอบรมและให้คำปรึกษา เป็นต้น

นอกจากนี้ CBM ยังมีประสบการณ์ในการให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ว่าจ้างรายอื่นๆ เช่น กระทรวงการต่างประเทศ (อาคารสำนักงาน), กรมการกงสุล (อาคารสำนักงาน), บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชันแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (อาคารสำนักงาน), แมกโนเลียส์ ราชดำริ บลูเอวอร์ด (อาคารที่พักอาศัย) และอาคารชุด เซเวน ซีส์ โค้ด ดี อะซูร์ (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

CBM ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 13,000,000 บาทต่อปี

ชื่อบริษัท	บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“CBM”)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	3 มกราคม 2556
ที่ตั้งบริษัท	65 ห้อง 1903 อาคาร 42 ทาวเวอร์ ชั้น 19 ซอยสุขุมวิท 42 พระโขนง คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์/โทรสาร	โทรศัพท์: 02-381-5015-7 โทรสาร: 02-381-5020

เว็บไซต์	https://cbm-thai.com
ทุนจดทะเบียน	80,000,000.00
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	กิจกรรมการบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับ ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง
รายชื่อกรรมการ	1. นายรอย เชียง ฮอก ทิว 2. นายอนุศักดิ์ อัมพรสุขสกุล 3. นายลี ชือ มิน 4. นายลิม เทียฮ็อก ฮ็อก เดวิด

9.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	นางสาวนิษฐา สุวรรณประทีป	1	0.0005
2.	นายสมคิด ตันงาม	2	0.0010
3.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ เอเชีย โฮลดิ้ง จำกัด	1	0.0005
4.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ็ดไวซอรี จำกัด	1	0.0005
5.	นางสุพินท์ มีชูชีพ	1	0.0005
6.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	199,994	99.9970
	รวม	200,000	100.00

บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	ซีบีเอ็ม อินเตอร์เนชันแนล ฟิฟตี แอลทีดี	392,000	49.00
2.	บริษัท แองเจิล เรียว เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด	216,000	27.00
3.	บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด	192,000	24.00
	รวม	800,000	100.00

9.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัพย์สิน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่oprสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และ

เอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

- (ค) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาบริการสาธารณูปโภค และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา ความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

9.3 ทรรศน์

9.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้งบริษัท	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์/โทรสาร	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3988
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
รายชื่อกรรมการ	1. นายพัชร สมะลาภา 2. นายวศิน วณิชยวัฒน์ 3. นายสุรเดช เกียรติธนากร 4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์ 5. นางรัตนาพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์ 6. นางนิศานาถ อุ๋วุฒิพงษ์

9.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

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

9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสต์จัดการ (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 หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป
- (11) จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- (12) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (13) ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย
- (14) รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (15) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการ

กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (16) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4 คณะกรรมการการลงทุน

-ไม่มี-

9.5 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2264-0777

9.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2009-9999

9.5.3 นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 122 ถนนพระรามที่ 3 บางโพธิ์พาง ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2296-2000

9.5.4 บริษัทประเมิน

ชื่อ	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1350/279-283 ชั้น 16 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ สวนหลวง สวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	0-2719-4500

9.5.5 ที่ปรึกษาของทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ซีปียาร์อี จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 2-1-1 ชั้น 18 อาคารเมจิ ยาซึดะ เซย์เมย์ ย่านมารุโนอุจิ แขวงชิโยดะ โตเกียว 100-0005
โทรศัพท์	03-5288-9800

ชื่อ	บริษัท คุษแมน แอนด์ เวคฟิลด์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 2-11-1 ชั้น 13 อาคารชินโน พาร์ค ทาวเวอร์ ย่านนางาตะโจ แขวงชิโยดะ โตเกียว 100-6113
โทรศัพท์	03-3596-7038

ชื่อ	บริษัท เจแอลแอล โมริ แวลูเอชัน แอนด์ แอดไวเซอร์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1-8-3 ชั้น 8 อาคารยูเซน คายาบะโจ ย่านนิฮงบาชิ-คายาบะโจ แขวงชูโอ โตเกียว 103-0025
โทรศัพท์	03-5645-5733

ชื่อ	บริษัท ชมโบะ ริคส์ เมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 24-1 นิชิชินจูกุ แขวงชินจูกุ โตเกียว 160-0023
โทรศัพท์	03- 3349-4330

ชื่อ	พีดับบลิวซี แท็คซ เจแปน
ที่อยู่	เลขที่ 1-2-1 อาคารโอเตมาจิ วัน ทาวเวอร์ ย่านโอเตมาจิ แขวงชิโยดะ โตเกียว 100-0004
โทรศัพท์	03-6257-0600

ชื่อ	บริษัท เน็กซ์ รีเทลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 25 ชั้น 31 อาคารบางกอก อินชัวร์نس / วายดับเบิลยูซีเอ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-286-8899
ชื่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 ชั้น 19 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6500
ชื่อ	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ที่อยู่	179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-844-1000
ชื่อ	บริษัท เบเคอร์ ทิลลีคอปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 ชั้น 21/1 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-5400
ชื่อ	บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 98 ชั้น 36 อาคารสาร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-009-5000

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดการประชุม

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าจำนวนครึ่งหนึ่งจึงจะครบเป็นองค์ประชุม และมติที่ปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม โดยมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยทั่วไปจะมีวาระในการประชุมดังนี้

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

10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนองค์กรภายนอกที่เกี่ยวข้องนำความลับและ/หรือข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยใช้ข้อมูลภายในนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และมาตรา 246 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการจัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนหรือคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละสามสิบ (30) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยา (แล้วแต่กรณี) และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะจัดทำรายงานและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
- 3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัท ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ต้องงดการซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทจะจัดให้มีการติดตามตรวจสอบและจำกัดการทำธุรกรรมของบุคคลที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าว ไม่ให้มีการเปิดเผยข้อมูลหรือซื้อขาย

หน่วยทรัสต์จนกว่าจะได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือข้อมูลดังกล่าวกลายเป็นข้อมูลที่ไม่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์แล้ว (แล้วแต่กรณี)

- 4) บริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรในหน่วยงานที่มีโอกาสรับข้อมูลภายในที่มีความสำคัญออกจากหน่วยงานอื่นอย่างชัดเจน โดยมีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในที่มีความสำคัญมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบด้าน Chinese Wall อย่างเคร่งครัด

กำหนดให้การกระทำใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเป็นความผิดทางวินัยของบริษัท และจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่การตัดเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง

10.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
- 2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

ข. ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)

ทั้งนี้ การถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata

basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- ค. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม ก. หรือ ข. เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม ก. หรือ ข. ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- 2) แสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ก. มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ข. มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามก. ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
 - (1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมกรดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - (2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

- (3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

- 3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น

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

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไป เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

- (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3.1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (3.2) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (3.4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ง) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ดังนี้
- (1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้
- ก. การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีการลงทุนทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคก่อนของบริษัทในทุกชั้นด้วย

- ข. การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 11.1.1 โดยอนุโลม

(2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก. ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- ข. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(3) ในกรณีที่มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.2 (2) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

- (จ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ฉ) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (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 จะคำนวณตามมูลค่าการได้มา ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือ หนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดย คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มา ซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็น เกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไป σύμφωναก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

10.5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการ บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญา แต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความ เชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ ของบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตาม

นโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้วนั้น จะมีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบล้านบาท
- 2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- 4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่า บริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญเช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงทรัพย์สินภายใน

อาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนซึ่งจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์
- 3) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาและคัดเลือก โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิในการออกเสียง
- 4) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัท แจ้งให้ทรัสต์ทราบหลังได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการเพื่อให้ทรัสต์พิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- 5) ภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะเข้าเจรจาและทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า

ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่า และให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

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

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพ

ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
 - 2) บริษัทจะสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ 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 และการเจรจากับผู้ที่จะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

10.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินลดทุน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อราคา แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> รายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส (ไตรมาสที่ 1-3) ประจำปี ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี วิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 90 วันหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี <ul style="list-style-type: none"> ภายใน 120 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งถือหุ้นทรัพย์สินรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
 - (ข) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยต้องมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน มีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นี่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา สิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ใน วรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับ แต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการ จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุม และประธานในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งใน สาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่า การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การ ประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้องให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวัน ประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้ เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงใน วาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็น

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในกรณีตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทครบวาระหรือว่างลง บริษัทจะดำเนินการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงรายใหม่ โดยมีขั้นตอนดังนี้

- 1) พิจารณาบทพจนโครงสร้างและขนาดขององค์กร ตลอดจนขนาด จำนวน และสัดส่วนของคณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมกับองค์กร สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ตลอดจนหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารระดับสูงจะต้องประกอบไปด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ และสามารถมีส่วนร่วมสนับสนุนการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มั่นคงและมีประสิทธิภาพได้
- 2) พิจารณาบทพจนคุณสมบัติทั่วไป คุณสมบัติเฉพาะของกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3) การเลือกและแต่งตั้งกรรมการต้องเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติผู้ถือหุ้นให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามวิธีการดังนี้
 - 3.1. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการ โดยให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งมีอำนาจกระทำการใดๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว
 - 3.2. กรรมการทั้งหมดของบริษัทต้องเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - 3.3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้

ออกเป็นจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะออกในปีแรกและปีที่สองให้ภายหลังแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- 3.4. สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง บริษัทมีนโยบายนโยบายที่จะคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการคัดเลือกต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย

10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 คือ 1,165,000 บาท

10.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ

- ไม่มี-

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

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

การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นักลงทุนทั้งรายย่อยและรายใหญ่ และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิพื้นฐาน หรือเลือก

ปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีดผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัท เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และกองทรัสต์ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติดังนี้

- (1) เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- (2) จัดให้มีกระบวนการจ้างงานและเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ
- (4) จัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี
- (6) เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม หรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงคุ้มครองพนักงานที่ร้องเรียนหรือรายงานเรื่องดังกล่าว

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแล และควบคุมการดำเนินงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการดังนี้

- บริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ใช้วัสดุ อุปกรณ์ที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ ตลอดจนส่งมอบงานให้ครบถ้วนถูกต้อง และปลอดภัย

- ติดต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการด้วยความสุภาพ ตลอดจนรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาต่างๆ ด้วยความรวดเร็ว

11.2 แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ วางกรอบการปฏิบัติงานทุกขั้นตอนทั้งสำหรับการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กร และการปฏิบัติงานขององค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำกับดูแล และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกำกับดูแลองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง) จากทริสตี และจากผู้สอบบัญชีจากภายนอกจากที่น่าเชื่อถือ ตลอดจนเน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและ ต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ในการสรรหาบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 (สิบ) ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ทราบและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกัน

การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

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

บุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555
ลักษณะของ รายการ ระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบาย ราคา	<p>บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในกรณีที่กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ 3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา 3.2 ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้
ความเห็นผู้จัดการ กองทรัสต์เกี่ยวกับ ราคา	<p>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์

	<p>นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วย ค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว และการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์</p>
--	--

หมายเหตุ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพรม์ ออฟฟิศ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) มีอัตราการเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.88 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (คำนวณจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนในปีบัญชีล่าสุดหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ย (ค่าเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินรวมต้นปีและสิ้นปี)) และค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปปีง เซ็นเตอร์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุน และร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ 2: ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.75 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาและอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.5 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

- 2) รายการที่บริษัท หาดสabay จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท หาดสabay จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 60.99 ในบริษัท หาดสabay จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท หาดสabay จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 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	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่โอนมายังกองทรัสต์ บริษัท หาดสabay จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท หาดสabay จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 3) รายการที่บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการ เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</td><td>102.96</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	102.96
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	102.96				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 4) รายการที่บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป 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 ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

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

- 6) บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด มีการเข้าพื้นที่ในโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัดจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยรับโอนสิทธิการเช่ามาด้วยระยะเวลาคงเหลือประมาณ 1.5 ปีระหว่างบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัดในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์</td><td>115.36</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์	115.36
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์	115.36				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด ทำการเข้าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเข้าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควีรีทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัดนั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอเซีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

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

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขนโยบายราคา	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับไม่เกิน MLR หรือไม่เกิน MOR บวกร้อยละ 1 (แล้วแต่กรณี) โดยวงเงินกู้ยืมระยะยาวมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 5 ปี และหลักประกันการกู้ยืมคือ 1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ (2) กรมธรรม์ประกันภัยซึ่งประกอบด้วย ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีร์ทาวเวอร์ รวมถึงเอกสารหลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (3) สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง

	<p>ดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามค้ำประกันที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน (4) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ และ (5) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ 3. เอกสารสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ความเห็นผู้จัดการ กองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้</p>

- 2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์มีการเข้าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าและบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</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	การเช่าพื้นที่ร้านค้าโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

13.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง โดยอาศัยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงทรัสต์ จะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะมีการดำเนินการในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกินกว่า 1,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีด้วย
- (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีด้วย
- (ง) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจน แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ดีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (ข) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
- (ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

(5) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(6) ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- (1) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่ออกโดย

อาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ ห้ามมิให้ ทริสตีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสตีหรือทริสตีแสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) ทริสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทริสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนไม่เกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ค) การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 ดังต่อไปนี้ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
 - (ง) การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.3.1(3) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

14.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2559	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2560	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2561	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2562	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2563	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์โฟร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบดุล

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	2563	2562	2561	2560	
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	100,598,155	-	-	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,666,484,687	8,124,556,067	7,904,384,788	7,596,397,840	7,229,359,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	702,941,481	547,766,498	571,417,328	489,204,340	550,497,576
ลูกหนี้	14,017,889	6,892,813	16,815,759	15,823,399	28,353,613
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,714,887	68,144,739	106,469,593	144,794,446	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	31,952,360	35,553,511	39,144,889	42,736,267	46,332,363
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	68,933	5,345,145	161,174	62,974	-
สินทรัพย์อื่น	32,837,528	83,109,733	83,028,592	67,747,240	68,429,500
รวมสินทรัพย์	9,478,017,765	8,871,368,506	8,721,422,123	8,356,766,506	8,106,091,910
หนี้สิน					
เจ้าหนี้	52,565,293	35,874,779	31,273,427	35,200,687	41,358,301
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,967,074	98,418,686	129,065,344	100,359,231	215,933,099
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29,658,269	33,409,794	23,968,107	13,516,806	18,183,247
รายได้รับล่วงหน้า	41,205,714	44,792,014	45,937,286	46,829,555	38,523,613
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	278,060,643	287,493,324	286,299,675	266,268,138	221,103,656
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,039,559,267	2,034,063,664	2,028,765,220	2,023,675,869
หุ้นกู้	2,046,145,872	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	423,573
หนี้สินอื่น	162,485,542	12,642,855	10,693,737	9,493,850	7,084,947
รวมหนี้สิน	2,639,088,407	2,552,190,719	2,561,301,240	2,500,433,487	2,566,286,305
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,319,177,787	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
ทุนจดทะเบียน	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
กำไรสะสม	1,922,215,108	1,369,362,192	973,981,883	531,840,769	64,805,605
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,419,775,942	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4912	11.7256	11.2513	10.6965	10.1183
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	2563	2562	2561	2560	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	912,321,793	971,854,929	927,292,906	829,037,871	161,865,009
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1,235,847	2,005,978	1,801,150	2,250,134	1,925,953
รายได้อื่น	10,477,199	7,008,336	3,097,541	48,010	-
รวมรายได้	924,034,839	980,869,243	932,191,597	831,336,015	163,790,962
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	129,712,568	219,660,366	260,410,427	269,314,711	44,201,630
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	45,243,282	42,649,209	32,986,627	29,324,615	6,549,292
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22,227,390	21,004,842	20,190,762	19,270,462	4,303,821
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,625,543	1,948,000	1,948,346	1,966,500	436,401
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	30,766,093	29,961,074	28,867,146	27,602,340	5,648,290
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,485,807	3,675,326	5,146,114	3,032,617	691,388
ค่าใช้จ่ายรอกการติดบัญชีตัดจำหน่าย	38,429,853	38,324,853	38,324,853	38,324,853	8,609,967
ค่าใช้จ่ายอื่น	30,096,128	21,874,211	20,971,659	21,040,589	3,779,739
ต้นทุนทางการเงิน	60,421,725	77,705,696	77,944,162	78,191,403	15,491,317
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84,000,815	75,220,362	64,146,464	42,512,081	9,384,983
รวมค่าใช้จ่าย	447,009,204	532,023,939	550,936,560	530,580,171	99,096,828
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	477,025,635	448,845,304	381,255,037	300,755,844	64,694,134
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	983,970	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598,155)	598,155	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	370,773,551	220,171,279	307,986,948	366,630,320	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน	371,159,366	220,769,434	307,986,948	366,630,320	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	689,241,985	667,386,164	64,694,134

15.ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย

15.1 ผลการดำเนินงานในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 63	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,210.80	35,210.80	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,174.21	7,115.41	0.8
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	94.1	98.7	-4.7
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	84.7	100.0	-15.3
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,128.20	18,128.20	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,747.78	6,747.78	-
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	90.4	99.3	-9.0
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	92.0	96.7	-4.9

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 94.1 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.7 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.7 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 15.3

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 90.4 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 9.0 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 92.0 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.9

โดยภาพรวมนั้นอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2563 นั้นปรับตัวลดลงทั้ง 2 อาคารสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าของกองทรัสต์ได้ขอยกเลิกการเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดสัญญาและผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

15.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

งบดุล

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	100,598,155	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,666,484,687	8,124,556,067	7,904,384,788	7,596,397,840	7,229,359,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	702,941,481	547,766,498	571,417,328	489,204,340	550,497,576
ลูกหนี้	14,017,889	6,892,813	16,815,759	15,823,399	28,353,613
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,714,887	68,144,739	106,469,593	144,794,446	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	31,952,360	35,553,511	39,144,889	42,736,267	46,332,363
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	68,933	5,345,145	161,174	62,974	-
สินทรัพย์อื่น	32,837,528	83,109,733	83,028,592	67,747,240	68,429,500
รวมสินทรัพย์	9,478,017,765	8,871,368,506	8,721,422,123	8,356,766,506	8,106,091,910

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 506 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 541 ล้านบาท

หนี้สิน

งบดุล

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
หนี้สิน					
เจ้าหนี้	52,565,293	35,874,779	31,273,427	35,200,687	41,358,301
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,967,074	98,418,686	129,065,344	100,359,231	215,933,099
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29,658,269	33,409,794	23,968,107	13,516,806	18,183,247
รายได้รับล่วงหน้า	41,205,714	44,792,014	45,937,286	46,829,555	38,523,613
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	278,060,643	287,493,324	286,299,675	266,268,138	221,103,656
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,039,559,267	2,034,063,664	2,028,765,220	2,023,675,869
หุ้นกู้	2,046,145,872	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	423,573
หนี้สินอื่น	162,485,542	12,642,855	10,693,737	9,493,850	7,084,947
รวมหนี้สิน	2,639,088,407	2,552,190,719	2,561,301,240	2,500,433,487	2,566,286,305

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 87 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ และหนี้สินอื่นประมาณ 16.6 ล้านบาทและประมาณ 150.8 ล้านบาท ในขณะเดียวกันกองทรัสต์ยังมีการลดลงของ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าประมาณ 69.5 ล้านบาทและประมาณ 9.4 ล้านบาทตามลำดับ

สินทรัพย์สุทธิ

งบดุล	งบการเงินรวม				(หน่วย: บาท)
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	2563	2562	2561	2560	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,319,177,787	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
ทุนจดทะเบียน	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
กำไรสะสม	1,922,215,108	1,369,362,192	973,981,883	531,840,769	64,805,605
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,419,775,942	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4912	11.7256	11.2513	10.6965	10.1183
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 419 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				(หน่วย: บาท)
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
					(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รวมรายได้	924,034,839	980,869,243	932,191,597	831,336,015	163,790,962
รวมค่าใช้จ่าย	447,009,204	532,023,939	550,936,560	530,580,171	99,096,828
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	477,025,635	448,845,304	381,255,037	300,755,844	64,694,134
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	983,970	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598,155)	598,155	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	370,773,551	220,171,279	307,986,948	366,630,320	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	371,159,366	220,769,434	307,986,948	366,630,320	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	689,241,985	667,386,164	64,694,134

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 924 ล้านบาทลดลงประมาณ 57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 และมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 447 ล้านบาทลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 150 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 848 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 21.59¹ ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ในงวดปี 2563² เท่ากับ 3.09 เท่า

¹ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

² เป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นราย

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	กำไรสุทธิ*
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	กำไรสุทธิ*
19-02-63	23-03-63	0.1443	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-05-63	08-06-63	0.1284	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563	กำไรสุทธิ*
06-08-63	08-09-63	0.1283	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563	กำไรสุทธิ*
04-11-63	14-12-63	0.1418	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4, และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิ จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ก่อนหัก ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จัดการกองทรัสต์ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ จัดเก็บค่าธรรมเนียม พิเศษดังกล่าวในรอบปี ใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่า กำไรสุทธิหลังปรับปรุง แล้วของกองทรัสต์ก่อน ค่าธรรมเนียมพิเศษของ รอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อย กว่าค่าธรรมเนียมพิเศษ ที่จะเรียกเก็บ	รายเดือน
	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์: 1. ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ภายหลัง การเสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน หลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน ครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์: ไม่ เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่จำหน่าย ได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อ ปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชี และการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(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 บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติ บุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
สัญญาเงินกู้ และ ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับบทวิจย การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์			
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่าย อันเป็นผลมาจากการติดตาม สถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับ ใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือประกาศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง			
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทางกฎหมาย ในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์</p>			
<p>(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.</p>	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
<p>(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน</p>	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย			
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่า ออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา การจัดกิจกรรมและ งานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องใน งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของ กองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำ และดูแลรักษา สื่อสังคม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือ สนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวัน ประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก การใช้บริการผู้ให้บริการ ภายนอก			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูก เรียกร้องจากเจ้าหนี้ อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุน ของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) 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 ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้า ในการจัดหาผู้เช่า ค่านายหน้า ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอส ค่าดูแลบำรุงรักษาและ ซ่อมแซมส่วนต่อเชื่อมรถไฟฟ้า บีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้อง ตามที่ กฎหมายกำหนด เช่น ภาษี โรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบ ภูมิทัศน์หรือภูมิ สถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริม ทรัพย์
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงาน และ กรรมการ รวมถึง ค่าอบรม สัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและ เดินทาง</p> <p>ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่าย สำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการ ภายนอกซึ่งดำเนินการด้าน การจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงานด้าน ธุรการ เป็นต้น ค่าการ ดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือ หุ้น</p>			
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/ หรือ ที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง กฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัด ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะนักลงทุนทั้งในและ ต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(28) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงาน ราชการ ตัวแทนและ/หรือ บุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจาก กองควบคุมอาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(29) 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 กระเช้าดอกไม้แสดงความ ยินดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ พิธีกรรมทางศาสนาและสิ่ง ศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาล พระภูมิ งานทำบุญอาคาร ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(31) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/ หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือ พลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32) ค่าใบอนุญาต และ ค่าธรรมเนียมในการต่อ ใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อมอพยพ หนีไฟ และการอบรมดับเพลิง ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการ จัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน* และ/หรือ การ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการ เพิ่มทุน และ/หรือการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน			กรณีการ จัดหา หรือ การ ดำเนินการ เพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน (ไม่ว่า กองทรัสต์ จะได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน นั้นหรือไม่) และ/หรือ การได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน หรือการ เพิ่มทุน หรือการ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการ เพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคม ออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรด โชว์ งาน แกล้งข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณา ขอบคุณการสนับสนุนการ จองซื้อ อีเว้นท์ฉลอง ความสำเร็จ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/ หรือค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา อื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และ ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ จัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายและ / หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องใน การจัดตั้งและ/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 (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้า มี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
หน้าที่ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ			
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางใน การจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการ โอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิ การเช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับ การซื้อขายหลักทรัพย์ 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	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพ ทางบัญชีต่อการตรวจสอบ ประมาณการงบกำไรขาดทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจ ภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือ ด้านการเงิน			
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอ นักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/ หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอน สิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัย ทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่ม ความคุ้มครอง			

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงินเฉพาะ กิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ	
		เรียก เก็บจริง	เพดาน		เรียก เก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและ บริการ	129.71	1.90	ตามที่ จ่ายจริง	72.96	1.08	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ	45.24	0.66	2.00	45.24	0.67	2.00
ค่าธรรมเนียมทริสตี	22.23	0.33	1.00	22.23	0.33	1.00
ค่าธรรมเนียมนาย ทะเบียน	1.63	0.02	ตามที่ จ่ายจริง	1.63	0.02	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	30.77	0.45	2.00	17.61	0.26	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.49	0.07	ตามที่ จ่ายจริง	1.76	0.03	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรายการตัด บัญชีตัดจำหน่าย	38.43	0.56	ตามที่ จ่ายจริง	38.43	0.57	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.10	0.44	ตามที่ จ่ายจริง	13.86	0.21	ตามที่ จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	60.42	0.88	ตามที่ จ่ายจริง	60.42	0.90	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84.00	1.23	ตามที่ จ่ายจริง	-	-	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวข้องกับการ จัดหา หรือการ	9.21	0.13	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	0.00	0.00	ไม่เกิน 10 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงินเฉพาะ กิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละ ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ	
		เรียก เก็บจริง	เพดาน		เรียก เก็บจริง	เพดาน
ดำเนินการเพื่อให้ ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่ ได้รับมติอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์						
รวมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	456.22	6.67	20.00	274.14	4.07	20.00
มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิถัวเฉลี่ย ปลายปี	6,838.93			6,741.53		

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2563 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยโดยรวมหดตัวใน ทุกธุรกิจ แต่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในภาคการค้า อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของแต่ละธุรกิจยังคงมีความแตกต่างกัน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการมากกว่า 60% ยังไม่จ้างงานเพิ่ม และบางส่วนมีการปรับลดการจ้างงานลง ธุรกิจการผลิตหดตัวตามคำสั่งซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ปรับตัวลดลงแต่มีทิศทางปรับตัวขึ้นหลังผ่อนคลايล็อกดาวน์ ขณะเดียวกันธุรกิจการค้าหดตัวจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวและมาตรการเงินเยียวยาที่สิ้นสุดลง โดยเฉพาะ ในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยรถยนต์ และ

รถจักรยานยนต์ รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างหดตัวตามกำลังซื้อในประเทศ โดยผู้ประกอบการหลายรายต้องเร่งทำโปรโมชั่นเพื่อระบายสต็อกและรักษาสภาพคล่อง ขณะที่ภาคก่อสร้างหดตัวตามการชะลอการก่อสร้างโครงการใหม่ ส่วนภาคบริการภายหลังคลายล็อกดาวน์รายได้ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่อง และภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวทำให้อัตราการเข้าพักดีขึ้นเฉพาะช่วงสุดสัปดาห์หรือวันหยุดยาว และการท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวในบางจังหวัดและการท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวเฉพาะในบางจังหวัด

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -7.7 ต่อปี ซึ่งหดตัวน้อยกว่าที่คาดการณ์ที่ร้อยละ -8.2 ถึง -7.2 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) และการเริ่มเปิดประเทศส่งผลดีต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น 2) การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญในกลุ่มประเทศเอเชีย เช่น จีน เวียดนาม ส่งผลให้การส่งออกของประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง 3) การควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคประชาชน ภาคเอกชนและต่างประเทศ โดยคาดว่าในปี 2563 การบริโภคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวที่ร้อยละ -3.0 ต่อปี และร้อยละ -9.8 ต่อปี ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าหดตัวที่ร้อยละ -7.8 ต่อปี นอกจากนี้ ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ภาครัฐดำเนินมาตรการทางการคลังอย่างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่น โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ, โครงการคนละครึ่ง และมาตรการช้อปดีมีคืน ซึ่งจะมีส่วนช่วยเศรษฐกิจไทย รักษาระดับการจ้างงาน และสนับสนุนให้เศรษฐกิจชุมชนมีเงินหมุนเวียนในเศรษฐกิจ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจคาดว่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้วในช่วงไตรมาส 2 และตัวเลขทางเศรษฐกิจจะติดลบน้อยลงในช่วงครึ่งปีหลังปี 2563 สำหรับเสถียรภาพด้านเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ -0.9 ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ตามแนวโน้มราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 14.1 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของ GDP

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยจะสามารถกลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.5 ต่อปี โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมูลค่าการส่งออกสินค้าที่

กลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี ตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญมีแนวโน้มขยายตัว การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 ต่อปีและการใช้จ่ายภาครัฐทั้งจากงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2564 จำนวน 3.3 ล้านล้านบาท และการเบิกจ่ายจากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อแก้ไขปัญหา เยียวยา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2563 ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 4 ปี 2563

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ปรับลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ยังคงถือว่าอยู่ในอัตรการเช่าที่ยังคงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆ พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.485 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 4 อยู่ที่ 93.6% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.9% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ 94.7% ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ซึ่งแม้ว่าจะตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมือง ผังทิศเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ 95.2% ถึงแม้จะมีการลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า

ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอลดค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน, ท่องเที่ยว, บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าโค-เวิร์กซิงสเปซ

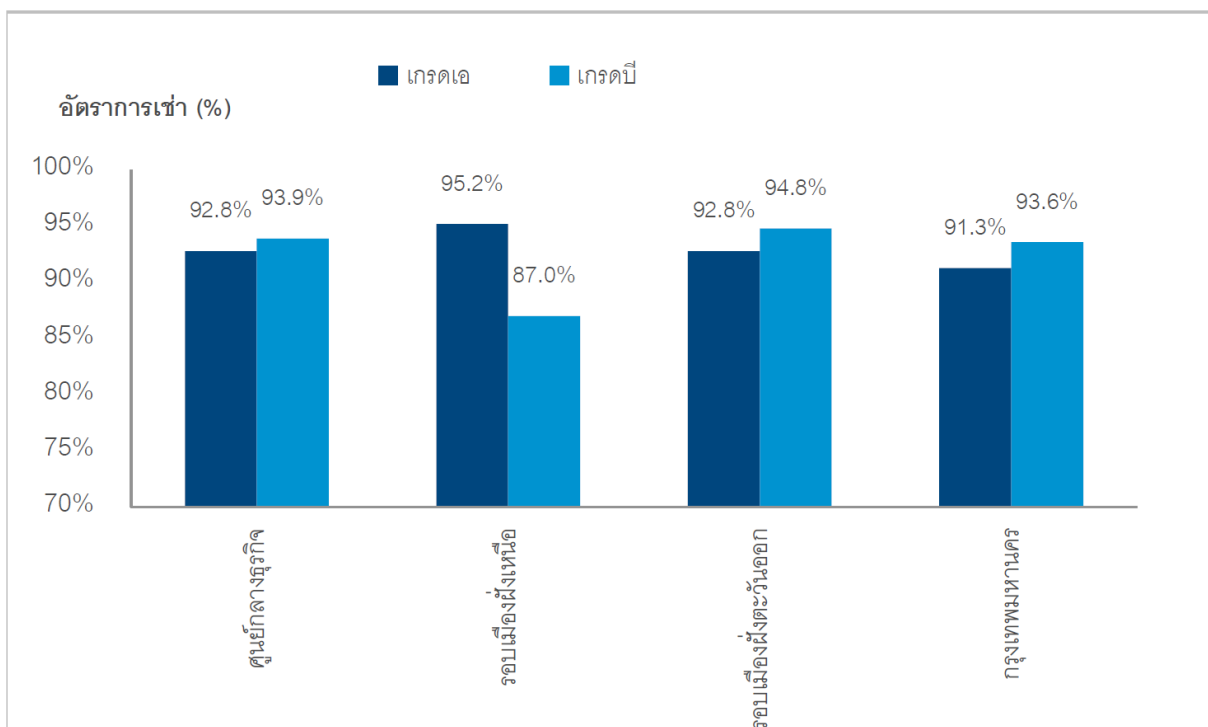
อุปสงค์ใหม่เกิดจากกิ๊กคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ซึ่งยังคงทำรายได้มากขึ้นจนขยายกิจการและขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้านเทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่ออุตสาหกรรมและโคเวิร์กซิง สเปซ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.063 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ บล็อก 28, สามย่าน, ซัมเมอร์ พ้อยท์, สุขุมวิท, กรุงเทพฯ และโครงการสำนักงาน เมืองไทย

แคปปิตอล สำนักงานใหญ่ ซึ่งตั้งบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร

คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า 45% จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ยังพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 58% ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นพื้นที่หายากที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท ฮิลล์ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่า โครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไม่ช้า

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

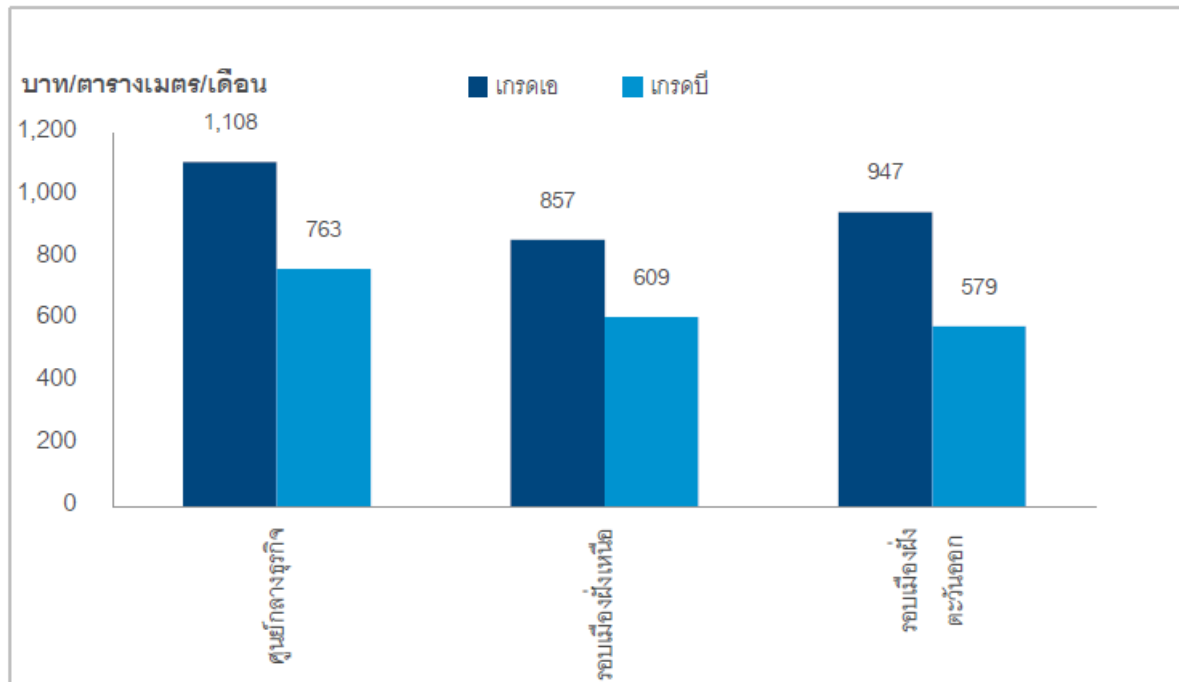
ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2563 โดยพบว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลงประมาณ 0.13% มาอยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาส ก่อนหน้า ซึ่งพบว่า ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทจากเดิมที่ 1,110 บาทหรือประมาณ 0.18% แต่อย่างไรก็ตาม คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า จะเป็นเพียงแค่ชั่วระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา พบว่าหลายอาคาร สำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด 19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลง เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่า เข้ามา และพบว่าค่าเช่าสุดท้ายในบางอาคารสำนักงานที่อัตราค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ อาจลดลงมากกว่า 15-30% หรือขึ้นอยู่กับภาระและขนาดของพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาทต่อ ตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร

อุปทานของการสร้างใหม่ยังคงสูงพอสมควร การพัฒนาส่วนใหญ่ยังไม่ล่าช้าเนื่องจาก โดยทั่วไปแล้วงานก่อสร้างจะดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักในปี พ.ศ. 2563 ตัวอย่างหลักของ อาคารที่เราคาดว่าจะมีโครงการให้เช่าล่วงหน้าต่อไปในครึ่งปีหลังนั้นได้แก่ อาคารวานิสสา (22,000 ตร.ม.) ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานในอนาคตปีพ.ศ. 2564 ได้แก่ อาคารโครโนส ทาวเวอร์ (22,481 ตร.ม.) โครงการโอเนสตาวเวอร์ (46,000 ตร.ม.) และ 140 ไวร์เลส (25,784 ตร.ม.)

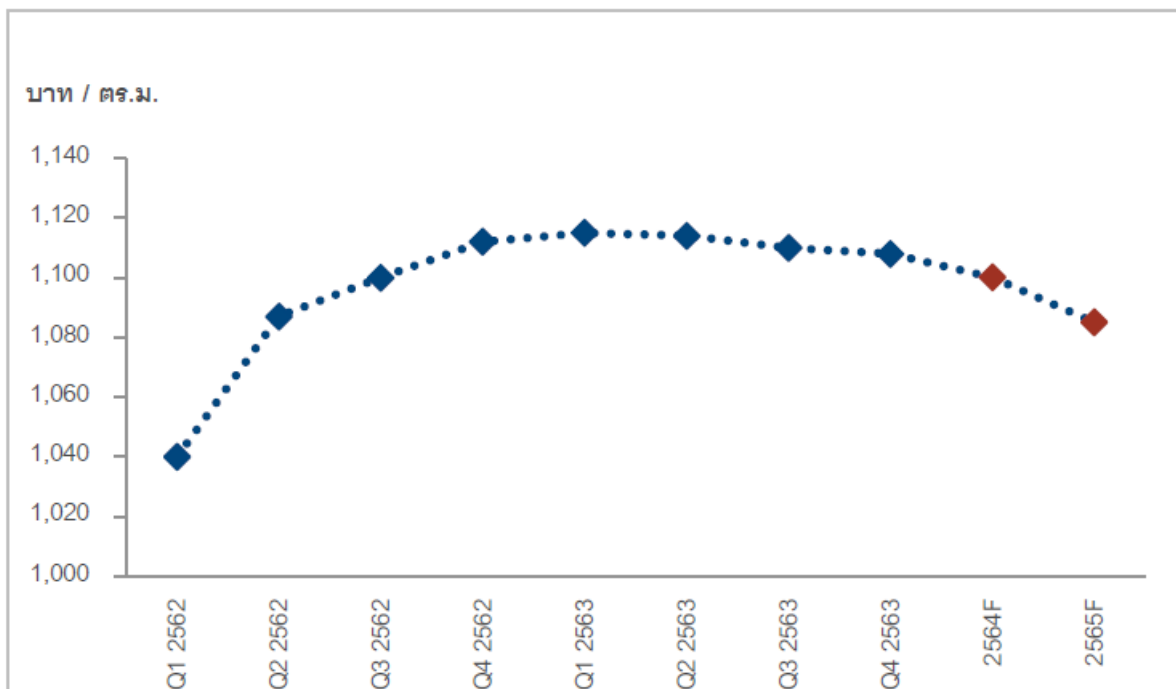
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่าแรงกดดันจากค่าเช่าจะยังคงอยู่ใน ระยะสั้นในขณะที่ธุรกิจมุ่งเน้นไปที่การลดต้นทุนการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์ ไวรัสโควิด-19 ดีขึ้นและการเดินทางจากนักลงทุนประเทศต่างๆ เปิดกว้างขึ้นอีกครั้ง อาจเป็นปัจจัย บวกที่สำคัญที่จะกระตุ้นให้นักลงทุนต่างชาติ สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผล ดีต่อตลาดอาคารสำนักงานรวมถึงธุรกิจในประเทศไทยให้กลับมาคึกคักมากขึ้นในอนาคต

ราคาเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565F



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

16. รายงานความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
 Kasikorn Asset Management



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีที รีลตี้ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้ว

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

18 กุมภาพันธ์ 2564

เอกสารแนบ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2563

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบ เกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการ แสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทใน การดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์ การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่ สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวม ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการ ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงิน จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 18 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไรซ์เฟรม หรือเพอร์รี่ และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				..
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	9	-	100,598,155	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	10, 21	-	-	6,311,337,863
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11	8,666,484,687	8,124,556,067	2,258,769,212
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12, 21	702,941,481	547,766,498	296,890,309
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	21	10,713	14,307	622,948
ลูกหนี้รายได้อื่นๆและค่าบริการค้างรับ	13, 21	13,228,944	6,354,423	3,753,910
ลูกหนี้จากเงินปันผล	10, 21	-	-	82,000,000
ลูกหนี้อื่น		778,232	524,083	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	21	-	-	96,377,612
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14	29,714,887	68,144,739	29,714,887
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	31,952,360	35,553,511	139,520
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		68,933	5,345,145	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	21	10,085,303	23,744,626	8,295,430
สินทรัพย์อื่น	21	22,752,225	59,365,107	17,861,381
รวมสินทรัพย์		9,478,017,765	8,971,966,661	9,105,763,072

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สิน					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	21	23,031,917	6,368,841	23,031,918	6,368,841
เจ้าหนี้อื่น	21	29,533,376	29,505,938	17,527,344	12,446,667
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21	28,967,074	98,418,686	20,246,833	36,270,690
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		29,658,269	33,409,794	-	-
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	21	41,205,714	44,792,014	3,713,503	3,917,460
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	21	278,060,643	287,493,324	95,927,302	103,520,403
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	-	2,039,559,267	-	2,039,559,267
หุ้นกู้	16	2,046,145,872	-	2,046,145,872	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	150,769,212	-	150,769,212	-
หนี้สินอื่น		11,716,330	12,642,855	6,872,611	6,556,018
รวมหนี้สิน		2,639,088,407	2,552,190,719	2,364,234,595	2,208,639,346
สินทรัพย์สุทธิ		6,838,929,358	6,419,775,942	6,741,528,477	6,344,997,646
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย					
มูลค่าหน่วยละ 8.9803 บาท	17	4,916,714,250	5,050,413,750	4,916,714,250	5,050,413,750
(31 ธันวาคม 2562: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย					
มูลค่าหน่วยละ 9.2245 บาท)					
กำไรสะสม	18	1,922,215,108	1,369,362,192	1,824,814,227	1,294,583,896
สินทรัพย์สุทธิ		6,838,929,358	6,419,775,942	6,741,528,477	6,344,997,646
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.4912	11.7256	12.3132	11.5890
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองหรือระดมทุน ที่ทยอยตัดจ่ายคงเหลือประมาณ 30 ล้านบาท หากต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิบนงบการเงินรวมจะเหลือเท่ากับ 6,809 ล้านบาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย คงเหลือ 12.4369 บาทต่อหน่วย (งบการเงินเฉพาะกิจการ : มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจะเหลือ 6,712 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.2590 บาทต่อหน่วย)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2563		2562		2563		2562	
		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-บอร์ลิทซ์ ทาเวอร์	24,987	2,441,064,464	2,258,769,212	26	2,441,064,464	2,071,000,000	25	2,441,064,464	2,071,000,000
ที่ดินและอาคาร-เอ็กเซน ทาเวอร์	43,385	4,788,295,095	6,407,715,475	74	4,788,295,095	6,053,556,067	74	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 10)	67,372	7,229,359,559	8,666,484,687	100	7,229,359,559	8,124,556,067	99	2,441,064,464	2,258,769,212
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									
		7,229,359,559	8,666,484,687	100	7,229,359,559	8,124,556,067	99	4,321,782,599	6,311,337,863
								6,762,847,063	8,570,107,075
								100,000,000	-
								100,000,000	-
								100,000,000	-
								6,862,847,063	8,037,776,610
								100,598,155	1
								100,598,155	1
								7,937,178,455	99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไนร์ม หรือเพอร์ดี และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	21	912,321,793	971,854,929	311,877,552
รายได้คอกเบี้ย	21	1,235,847	2,005,978	11,282,604
รายได้เงินปันผล	21	-	-	308,000,000
รายได้อื่น		10,477,199	7,008,336	8,228,837
รวมรายได้		<u>924,034,839</u>	<u>980,869,243</u>	<u>639,388,993</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		129,712,568	219,660,366	72,961,399
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	20.1, 21	45,243,282	42,649,209	45,243,282
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.2, 21	22,227,390	21,004,842	22,227,390
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	20.3	1,625,543	1,948,000	1,625,543
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20.4, 21	30,766,093	29,961,074	17,606,118
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	21	4,485,807	3,675,326	1,758,481
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจําหน่าย		38,429,853	38,324,853	38,429,853
ค่าใช้จ่ายอื่น	21	30,096,128	21,874,211	13,861,237
ต้นทุนทางการเงิน	21	60,421,725	77,705,696	60,421,725
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		84,000,815	75,220,362	-
รวมค่าใช้จ่าย		<u>447,009,204</u>	<u>532,023,939</u>	<u>274,135,028</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>477,025,635</u>	<u>448,845,304</u>	<u>365,253,965</u>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		983,970	-	983,970
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(598,155)	598,155	(598,155)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	445,159,408
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11	370,773,551	220,171,279	16,614,143
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		<u>371,159,366</u>	<u>220,769,434</u>	<u>462,159,366</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>848,185,001</u>	<u>669,614,738</u>	<u>827,413,331</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลร์ม หรือเพเทอร์รี่ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	827,413,331	642,773,953
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	1,850,915	(101,179)	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	850,035,916	669,513,559	827,413,331	642,773,953
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร่ม์ เรือพาณิชย์ดี และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2563	2562	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	477,025,635	448,845,304	365,253,965	326,004,520	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	983,970	-	983,970	-	
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า					
ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598,155)	598,155	(598,155)	598,155	
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า					
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	445,159,408	375,171,278	
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน					
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11	370,773,551	220,171,279	16,614,143	(59,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		848,185,001	669,614,738	827,413,331	642,773,953
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	17	(133,699,500)	(135,725,250)	(133,699,500)	(135,725,250)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	19	(297,183,000)	(274,133,250)	(297,183,000)	(274,133,250)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์					
ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		1,850,915	(101,179)	-	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		419,153,416	259,655,059	396,530,831	232,915,453
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		6,419,775,942	6,160,120,883	6,344,997,646	6,112,082,193
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		6,838,929,358	6,419,775,942	6,741,528,477	6,344,997,646

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ฟอร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	827,413,331	642,773,953
ปรับกระทบรายการ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์สุทธิจาก				
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก				
(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:				
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(100,000,000)	-	(100,000,000)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(983,970)	-	(983,970)	-
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	598,155	(598,155)	598,155	(598,155)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	100,983,970	-	100,983,970	-
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(445,159,408)	(375,171,278)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(370,773,551)	(220,171,279)	(16,614,143)	59,000,000
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84,000,815	75,220,362	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	42,031,003	41,916,231	38,453,893	38,348,894
สำรองผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	685,287	943,314	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	60,421,725	77,705,696	60,421,725	77,705,696
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(6,874,521)	10,425,195	(94,665)	1,203,803
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	(15,000,000)	(6,000,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	3,594	6,211	546,426	539,764
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น	(254,149)	(508,460)	22,746	(22,746)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	-	91,000,000	96,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	748,364	(2,031,089)	808,472	(2,499,598)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	36,612,882	1,949,948	8,314,249	9,419,724
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเข้าหนี้อื่น	27,438	8,330,420	5,080,677	596,630
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(66,501,325)	(30,646,658)	(13,073,570)	(16,327,828)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(3,586,300)	(1,145,272)	(203,957)	1,804,602
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(9,432,681)	1,193,649	(7,593,101)	7,651,513
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	701,831	879,331	316,593	1,176,178
จ่ายภาษีเงินได้	(82,938,856)	(70,937,351)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	633,654,712	462,146,831	635,237,423	435,601,152

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
การยืมเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(133,699,500)	(135,725,250)	(133,699,500)	(135,725,250)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(297,183,000)	(274,133,250)	(297,183,000)	(274,133,250)
จ่ายดอกเบี้ย	(28,170,538)	(75,939,161)	(28,170,538)	(75,939,161)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(14,500,000)	-	(14,500,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	(2,039,559,267)	-	(2,039,559,267)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	2,034,632,576	-	2,034,632,576	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(478,479,729)	(485,797,661)	(478,479,729)	(485,797,661)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	155,174,983	(23,650,830)	156,757,694	(50,196,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	547,766,498	571,417,328	140,132,615	190,329,124
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 12)	702,941,481	547,766,498	296,890,309	140,132,615

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

หนี้สินตามสัญญาเช่า	150,769,212	-	150,769,212	-
---------------------	-------------	---	-------------	---

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท โจนส์แลง ลาซาลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 และร้อยละ 21 ตามลำดับของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมในวงกว้าง สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์ฯ ในส่วนของผู้เช่ากลุ่มที่ได้รับผลกระทบ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับรายได้อย่างต่อเนื่อง และจะบันทึกบัญชีเมื่อมีการปรับลดค่าเช่าให้ผู้เช่าจริง

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นำมาหักกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ฯ ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในบริษัทไม่ได้ในรอบปีบัญชีให้ใช้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

- 3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น ⁽¹⁾	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	ให้บริการใช้สะพานทางเชื่อมต่อ ระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานครกับ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และ อาคารอินเตอร์เซน 21	ไทย	99.99	99.99

⁽¹⁾ คำนวณจากสิทธิในการออกเสียง

- ข) กองทรัสต์ฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กองทรัสต์ฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

4. แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มใช้ในปีปัจจุบัน

ก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ฯ จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. (“กิจการ”)

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้นี้และไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกิจการอาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กิจการทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปีปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106
- กองทรัสต์ฯ เลือกตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อไป โดยมีข้อยกเว้นของค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรอดักบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 68 ล้านบาท และมีอายุคงเหลืออีกประมาณ 2 ปี นับจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย
- แนวปฏิบัติทางบัญชีที่นำมาใช้ใหม่ฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ กองทรัสต์ฯ นำข้อกำหนดนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบโดยการปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ทั้งนี้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 6

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ค) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ง) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน ส่วนค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นรับรู้ในงบกำไรขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนซึ่งแสดงในบัญชีกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

5.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่จ่ายจริงในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี และค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

5.5 สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนการด้อยค่าของสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยการจ่ายชำระคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ ซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กองทรัสต์ฯ คิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ

ตามระยะเวลาของสัมปทาน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

10 ปี

5.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

5.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.10 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและทรัสต์ และรวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 4 กองทรัสต์ฯ ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกองทรัสต์ฯ ได้เลือกปรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว ณ 1 มกราคม 2563 โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีนี้มาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

จำนวนเงินของรายการที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบของ		
	แนวปฏิบัติทาง		
	31 ธันวาคม 2562	บัญชี	1 มกราคม 2563
สินทรัพย์			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (แสดงรวมอยู่ในเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม)	-	171,155	171,155
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	161,194	161,194

สัญญาเช่า

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชี มาถือปฏิบัติครั้งแรก กองทรัสต์ฯรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	371,474	279,756
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(12,934)	(12,934)
บวก (หัก): สิทธิเลือกในการขยายหรือยกเลิกอายุสัญญาเช่าและ		
สิทธิเลือกซื้อ	-	-
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(169,540)	(77,822)
บวก (หัก): อื่น ๆ	-	-
	189,000	189,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(27,806)	(27,806)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชี		
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	161,194	161,194
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	161,194	161,194

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชี มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
สิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่า	171,155	171,155
รวมสิทธิการใช้สินทรัพย์	171,155	171,155

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 10 และหมายเหตุ 11 ตามลำดับ

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากองทรัสต์ฯ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกองทรัสต์ฯ ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลด และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

8. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 101 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.50 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีของงบการเงินรวม และร้อยละ 1.53 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดของงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 100 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีของงบการเงินรวมและร้อยละ 1.60 ของมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ

9. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	100,598	-
เพิ่มขึ้น	-	100,000
จำหน่าย	(100,000)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598)	598
ยอดคงเหลือปลายปี	-	100,598

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินปันผลที่กองทรัสต์ฯ รับระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	308,000	267,000
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	1,000	1,000	99.99	99.99	-	-

ในวันที่ 22 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหุ้นละ 16.40 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 82 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2564

ในระหว่างปีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	5,866,178	5,491,007
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	445,160	375,171
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,311,338	5,866,178

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งสมมติฐานที่สำคัญในการประเมินได้อ้างอิงจากสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

11. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,258,769	2,441,064	2,258,769
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	6,407,716	-	-
	7,229,359	8,666,485	2,441,064	2,258,769

(หน่วย: พันบาท)

	2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,071,000	2,441,064	2,071,000
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	6,053,556	-	-
	7,229,359	8,124,556	2,441,064	2,071,000

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 พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและอาคารเพื่อการพาณิชย์ที่ถือโดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ในระหว่างปี เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	8,124,556	7,904,385	2,071,000	2,130,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้	171,155	-	171,155	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์	370,774	220,171	16,614	(59,000)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	8,666,485	8,124,556	2,258,769	2,071,000

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามเล่มประเมิน	8,515,716	8,124,556	2,108,000	2,071,000
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่า	150,769	-	150,769	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,666,485	8,124,556	2,258,769	2,071,000

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ใช้วิธีพิจารณา รายได้ ข้อสมมติฐานที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราค่าเช่า และอัตราการขึ้นค่าเช่าโดยสุทธิจากภาระภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคา อิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม และผลกระทบ ต่อมูลค่าเมื่อสมมติฐานเปลี่ยน สรุปได้ดังนี้

	2563		
	งบการเงิน		ผลกระทบต่อมูลค่า
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	ยุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	90.00 - 98.00	90.00 - 98.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.00	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	-	มูลค่ายุติธรรมลดลง

	2562		
	งบการเงิน		ผลกระทบต่อมูลค่า
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	ยุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	98.00 - 99.00	98.00 - 99.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.00	10.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	-	มูลค่ายุติธรรมลดลง

12. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562		2563		2562	
	ยอด	อัตรา	ยอด	อัตรา	ยอด	อัตรา	ยอด	อัตรา
	คงเหลือ	ดอกเบี้ย	คงเหลือ	ดอกเบี้ย	คงเหลือ	ดอกเบี้ย	คงเหลือ	ดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสด	230	-	230	-	150	-	150	-
เงินฝากธนาคาร								
เงินฝากประเภทออมทรัพย์								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	294,127	0.10 - 0.30	136,517	0.25 - 0.30	294,127	0.10 - 0.30	136,517	0.25 - 0.30
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	394,896	0.10	393,717	0.25	-	-	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,613	-	3,466	-	2,613	-	3,466	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	11,075	-	13,836	-	-	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	702,711		547,536		296,740		139,983	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	702,941		547,766		296,890		140,133	

13. ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,035	5,158	3,081	2,463
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,988	107	673	107
3 - 6 เดือน	2,206	350	-	350
6 - 12 เดือน	-	739	-	739
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
รวม	13,229	6,354	3,754	3,659

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้คงค้างชำระค่าเช่าและบริการนานกว่า 6 เดือน มีจำนวน 0.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีเงินมัดจำที่เก็บมาจากลูกหนี้ดังกล่าวมากกว่าจำนวนที่คงค้าง

14. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นปี	68,145	106,470
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(38,430)	(38,325)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายปี	29,715	68,145

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	สิทธิในการใช้ สะพานทางเดิน เชื่อมต่อ	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2562	76,556	240	76,796
ซื้อเพิ่ม	-	-	-
31 ธันวาคม 2562	76,556	240	76,796
ซื้อเพิ่ม	-	-	-
31 ธันวาคม 2563	76,556	240	76,796
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2562	37,599	52	37,651
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,567	24	3,591
31 ธันวาคม 2562	41,166	76	41,242
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,577	25	3,602
31 ธันวาคม 2563	44,743	101	44,844
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2562	35,390	164	35,554
31 ธันวาคม 2563	31,813	139	31,952

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2562		240	240
ซื้อเพิ่ม		-	-
31 ธันวาคม 2562		240	240
ซื้อเพิ่ม		-	-
31 ธันวาคม 2563		240	240
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2562		52	52
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		24	24
31 ธันวาคม 2562		76	76
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		25	25
31 ธันวาคม 2563		101	101
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2562		164	164
31 ธันวาคม 2563		139	139

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

16. หุ้นกู้

				(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ	ครบกำหนด	2563	2562
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	-
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	-
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมโรคค้ำบัญชี				(3,854)	-
รวม				2,046,146	-

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 1,050 ล้านบาท อายุ 7 ปี และมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

17. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	จำนวน หน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยละ	รวม
	(พันหน่วย)	(บาท)	(ล้านบาท)
1 มกราคม 2562	547,500	9.4724	5,186,139
ลดทุนครั้งที่ 1/2562	-	(0.0627)	(34,328)
ลดทุนครั้งที่ 2/2562	-	(0.0615)	(33,671)
ลดทุนครั้งที่ 3/2562	-	(0.0621)	(34,000)
ลดทุนครั้งที่ 4/2562	-	(0.0616)	(33,726)
31 ธันวาคม 2562	547,500	9.2245	5,050,414
ลดทุนครั้งที่ 1/2563	-	(0.0627)	(34,328)
ลดทุนครั้งที่ 2/2563	-	(0.0616)	(33,726)
ลดทุนครั้งที่ 3/2563	-	(0.0617)	(33,781)
ลดทุนครั้งที่ 4/2563	-	(0.0582)	(31,865)
31 ธันวาคม 2563	547,500	8.9803	4,916,714

18. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
กำไรสะสมต้นปี	1,369,362	973,982	1,294,584	925,943
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	477,026	448,845	365,254	326,005
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(ขาดทุน)	1,851	(101)	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ				
จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	984	-	984	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนใน				
หลักทรัพย์	(598)	598	(598)	598
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อย	-	-	445,159	375,171
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	370,773	220,171	16,614	(59,000)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทน				
ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(297,183)	(274,133)	(297,183)	(274,133)
กำไรสะสมปลายปี	1,922,215	1,369,362	1,824,814	1,294,584

19. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
19 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.1443	79,004
8 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563	0.1284	70,299
8 สิงหาคม 2563	1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	0.1283	70,244
4 พฤศจิกายน 2563	1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563	0.1418	77,636
			297,183

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	0.1017	55,681
8 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562	0.1304	71,394
8 สิงหาคม 2562	1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562	0.1379	75,500
6 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562	0.1307	71,558
			274,133

20. ค่าใช้จ่าย

20.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

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

20.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

20.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

20.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท หาดสabay จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา (สำหรับปี 2563)
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		
	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(คัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้คอกเบี้ย	-	-	10,817	17,959	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	-	308,000	267,000	ตามที่ประกาศจ่าย
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	11,511	11,233	3,336	2,120	ราคาตามสัญญา
รายได้คอกเบี้ย	377	918	377	918	อัตราร้อยละ 0.10 - 0.30 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ					
กองทรัสต์ฯ	45,243	42,649	45,243	42,649	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	22,227	21,005	22,227	21,005	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร					
อสังหาริมทรัพย์	30,766	29,961	17,606	17,160	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20.4
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,213	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	158	157	158	157	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	1,677	36,105	1,677	36,105	MLR - อัตราคงที่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	6,311,338	5,866,178
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	296,740	139,983	296,740	139,983
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการค้างรับ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	20	2	4
ลูกหนี้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	82,000	67,000
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	612	1,155
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11	14	11	14
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	96,378	187,378
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	131	188	131	131
สินทรัพย์อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	35	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,184	-	3,184
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,915	2,699	1,531	1,542
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12,699	15,349	11,624	13,188
ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	360	346	-	-
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,870	3,450	792	453
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,025,000	-	1,025,000

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2563	รับชำระ	31 ธันวาคม 2563
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	187,378	(91,000)	96,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2562	รับชำระ	31 ธันวาคม 2562
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	283,378	(96,000)	187,378

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเหลืออยู่ประมาณ 11 ปี 11 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2575 (ซึ่งยังไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม 3 ปี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินตามสัญญามีมูลค่า 151 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องมีมูลค่า 171 ล้านบาท บันทึกกรรมอยู่ในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

23. ภาระผูกพัน

- 23.1 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21

- 23.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ นอกเหนือจากที่บันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จ่ายชำระภายใน:				
ภายใน 1 ปี	82	85	40	55
1 ถึง 5 ปี	52	147	11	92
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	10	139	5	132

- 23.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯประมาณ 12 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 12 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติ ธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯประมาณ 5 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 5 ล้านบาท) และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อยประมาณ 7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 7 ล้านบาท)

24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

25. ความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ลูกหนี้จากเงินปันผล เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

25.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและแยกตามวันที่ครบกำหนด เพื่อแสดงฐานะความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม					
		2563					
		อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
		ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	
						รวม	(% ต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด		-	-	-	689	14	703
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้		-	998	1,048	-	-	2,046

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
2562							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	(% ต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	530	18	548	0.25 - 0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	2,040	-	2,040	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
2563							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	294	3	297	0.10 - 0.30
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	96	-	-	-	-	96	7.50
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้	-	998	1,048	-	-	2,046	2.18 - 2.78

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
				รวม			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	136	4	140	0.25 - 0.30
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	187	-	-	-	-	187	7.50
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	2,040	-	2,040	MLR - อัตราดอกเบี้ยคงที่

25.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงิน อันได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดโดยฝากเงินกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ กำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า ประกอบกับสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ส่วนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยมีการควบคุมดูแลการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้เป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืมและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตเนื่องจากกองทรัสต์และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้จากการการให้เช่าและบริการ (และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ) ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

25.3 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์และบริษัทย่อยไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

25.4 ความเสี่ยงด้านตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ (ไม่รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงด้านตลาด

25.5 การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

26. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	2563				2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	-	101	-	101
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	8,666	8,666	-	-	8,125	8,125

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	2563				2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	-	101	-	101
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	6,311	6,311	-	-	5,866	5,866
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	2,259	2,259	-	-	2,071	2,071

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 และ 11 ตามลำดับ

27. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

28. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตรา 0.5953 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลไปแล้วในอัตรา 0.3985 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คงเหลือประโยชน์ตอบแทนที่ต้องจ่ายอีกในครั้งนี้อยู่ในอัตรา 0.1968 บาทต่อหน่วยทรัสต์โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 25 มีนาคม 2564
- 2) อนุมัติแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม ดังนี้
 - การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
 - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อรองรับการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งนี้จำนวนเงินที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม จำนวนเงินที่จะเพิ่มทุนรวมถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย วิธีการเสนอขายและการจัดสรรและจำนวนเงินที่จะกู้ยืมเพิ่มเติม ขึ้นอยู่กับการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์

29. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564



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

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

www.tprimereit.com