

# ANNUAL REPORT 2022

รายงานประจำปี 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ 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 2565

Annual Report 2022

## สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 23 มีนาคม 2566

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวการขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ทั้งนี้ ตลอดปีพุทธศักราช 2565 คณะทำงานยังคงมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการอาคารทั้งสองโครงการเพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าให้มีประสิทธิภาพและเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและรองรับผู้เช่ารายใหม่ไปพร้อมกัน ในขณะเดียวกันกรรมการบริษัทและคณะทำงานยังคงดำเนินการพิจารณาโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและวางแผนการลงทุนให้กองทรัสต์สามารถเติบโตขึ้นอย่างยั่งยืน จึงขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะทำงานจะยังคงทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของกองทรัสต์ต่อไป

สุชาติ เจียรานุสสดี

ประธานบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

## สารบัญ

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
1. ข้อมูลทั่วไป	8
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	8
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	34
4. ปัจจัยความเสี่ยง	39
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	59
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	59
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	60
8. โครงสร้างการจัดการ	71
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	137
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	163
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	165
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	165
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	177
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย	180
15. รายงานความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	217
เอกสารแนบ	
งบการเงิน	218



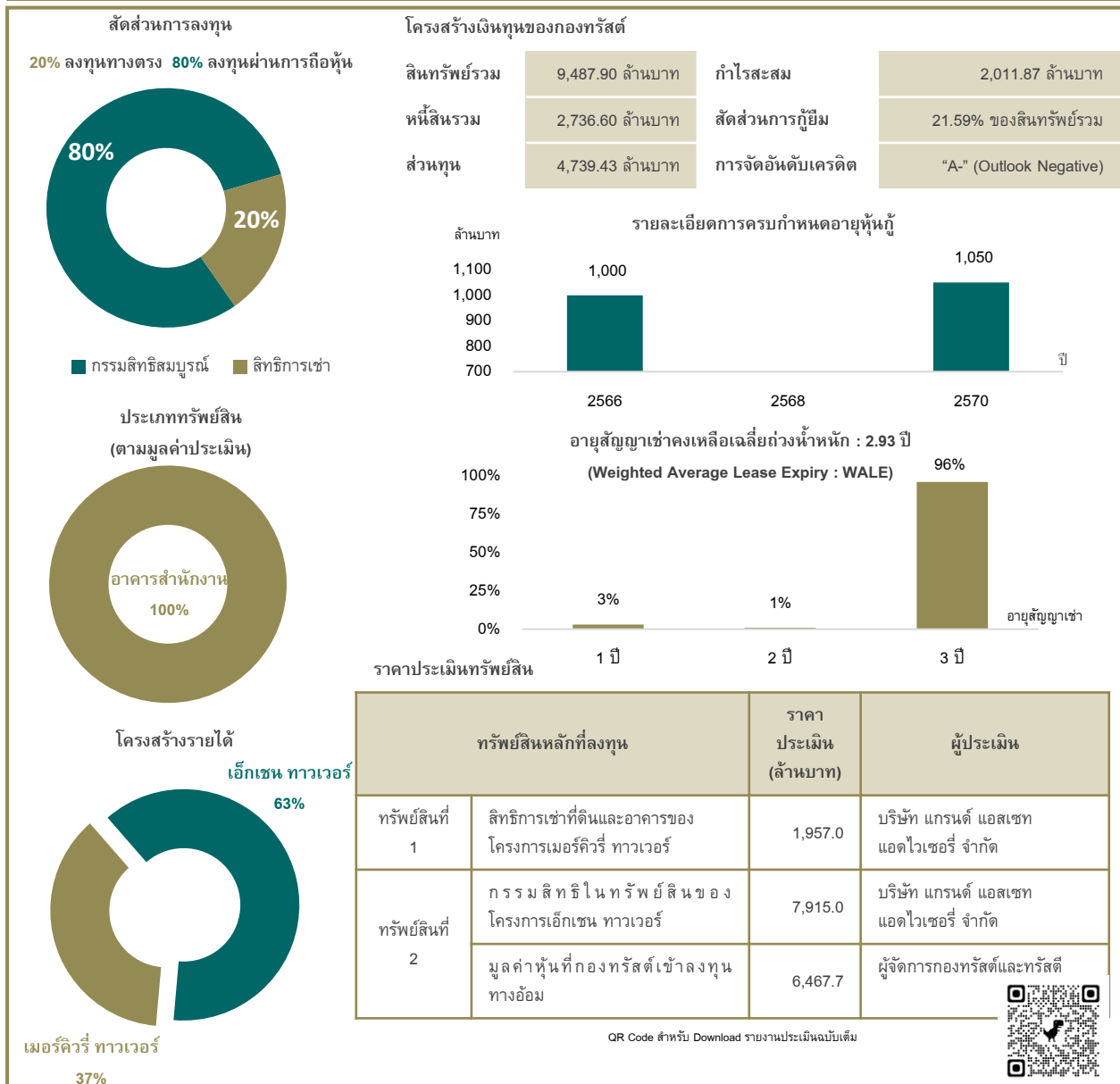
# เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์



## 1. 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 แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิรไทย จำกัด ("ทรัสต์")		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	4,735.88	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (บาทต่อหน่วย)	8.65
จำนวนหน่วย (หน่วย)	547,500,000	ทุนจดทะเบียน (บาท)	4,739,433,750
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	6,751,303,542	พาร์ (บาทต่อหน่วย)	8.6565
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3311	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	0.7015	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	82.73



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 รายแรก

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	113,501,200	20.73
2. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	64,121,700	11.71
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,973,800	7.67
4. บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,970,100	7.12
5. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,522,000	7.03

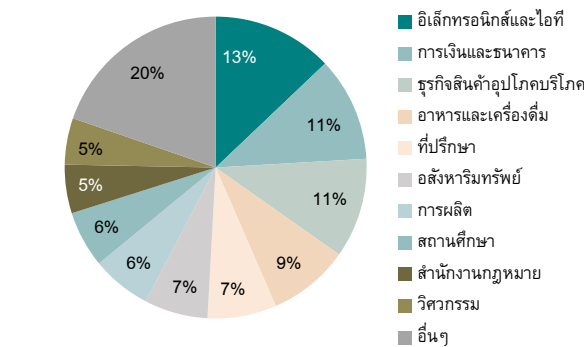
ซื้อจำกัดหุ้นต่างตัว	49%
การถือครองหุ้นต่างตัวในปัจจุบัน	0.07%

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

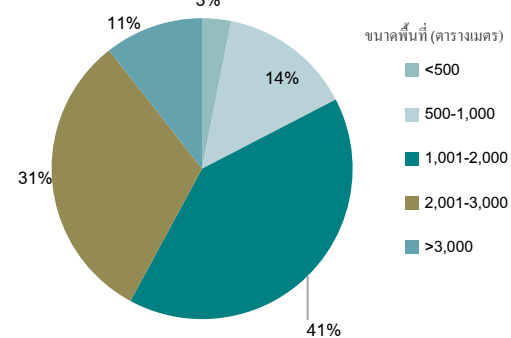
ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

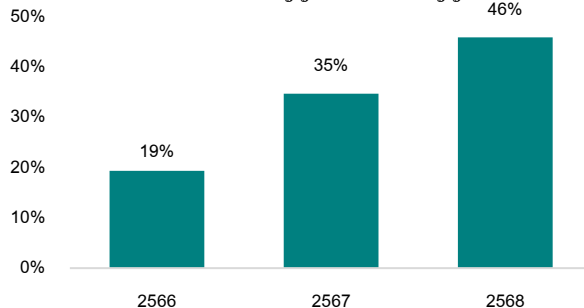
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



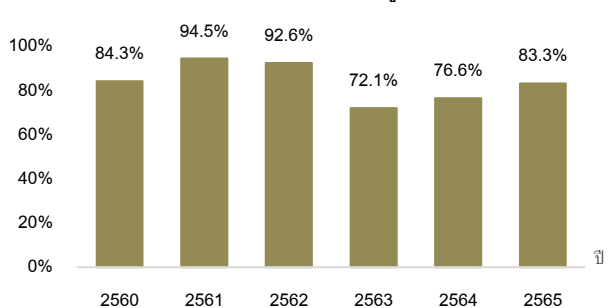
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



นโยบายการจ่ายปันผล :

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

จ่ายปันผลรายไตรมาส
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

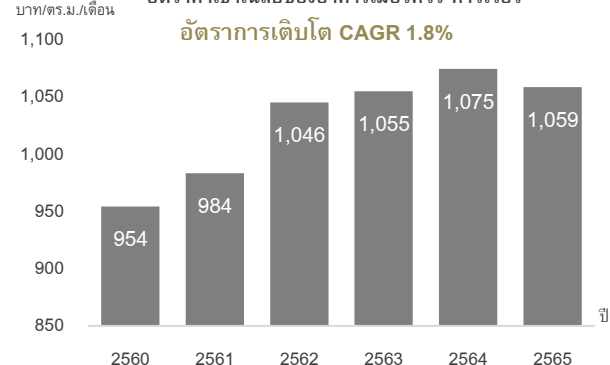
รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	นับตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผลจ่าย (บาท/หน่วย)	0.0759	0.3719	0.4708	0.5433	0.5953	0.4372	0.4320	2.9264
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	0.0613	0.2800	0.2490	0.2479	0.1815	0.2128	0.1480	1.3805

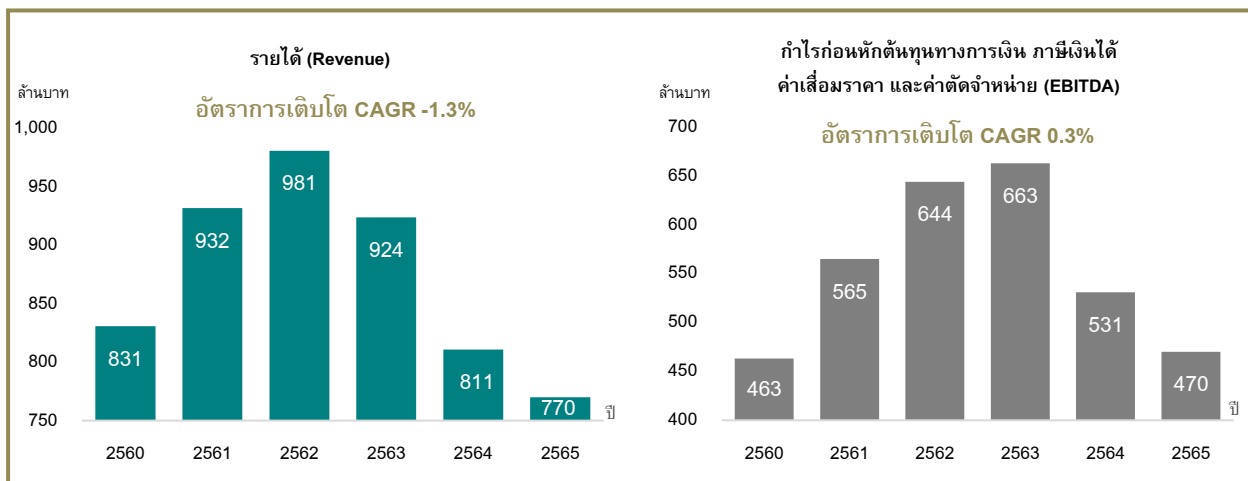
ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์



อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์





หน่วย : บาท			
ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและบริการ	767,442,231	802,941,537	912,321,793
รายได้อื่นๆ	2,613,370	8,378,157	11,713,046
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	470,060,316	531,946,262	663,479,178
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	305,802,783	316,191,525	848,185,001
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6461	0.6773	0.8713
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.4320	0.4372	0.5953
ส่วนของลูกหุ้น	0.1480	0.2128	0.1815
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.2159	0.2149	0.2159
ดอกเบี้ย	58,427,408	62,358,998	60,421,725
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	426,181,836	421,068,031	633,654,712
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(408,888,250)	(431,149,750)	(478,479,729)
กระแสเงินสดสุทธิ	17,293,586	(10,081,719)	155,174,983
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3311	12.3986	12.4912
อัตราเงินปันผล ณ ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (%)	4.99%	4.97%	4.72%
มูลค่าตลาด	4,735,875,000	4,818,000,000	6,898,500,000
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.65	8.80	12.60

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 770.1 ล้านบาท ลดลงประมาณ 41.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.1 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 35.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 416.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 24.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 เนื่องจากในปีนี้มีค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 29.7 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 353.7 ล้านบาท ลดลงประมาณ 17.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 47.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 305.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 10.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข



### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการผูกพันทางการเงิน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ได้อนุมัติให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และปลดหลักประกันที่ไว้ไว้เพื่อเป็นประกันสำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานปี 2565 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะเงินกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนเงินกู้ด้วยเงินที่เสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

<b>ผู้ออกหุ้นกู้</b>	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
<b>อันดับความน่าเชื่อถือ</b>	ระดับ A- (Outlook Negative) ณ วันที่ 29 เมษายน 2565
<b>ผู้จัดการการจัดจำหน่าย</b>	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
<b>หุ้นกู้</b>	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
<b>นายทะเบียนหุ้นกู้</b>	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
<b>ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้</b>	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
<b>ประเภทของหุ้นกู้</b>	รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
<b>จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย</b>	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
<b>มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ</b>	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
<b>ราคาเสนอขายหน่วยละ</b>	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
<b>มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย</b>	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
<b>อายุหุ้นกู้</b>	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี
<b>วันออกหุ้นกู้</b>	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
<b>วันครบกำหนดไถ่ถอน</b>	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
<b>วันกำหนดชำระดอกเบี้ย</b>	จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**  
กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ธุรกิจ เช่น ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือการพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงในการดำเนินงานตามกลยุทธ์และและบริหารจัดการการลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่หากธุรกิจของผู้เช่าประสบปัญหาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นต้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**  
กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายและการความรับผิดชอบเพิ่มเติมในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ภายใต้การบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศกรรม 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 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่า และบริการ	182.1	2.7	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.9	0.6	2.0
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.4	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.5	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31.6	0.5	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.3	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	22.8	0.3	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	58.4	0.9	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.3	0.8	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการ ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตาม เงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์	-	-	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	416.3	6.2	20.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	6,751.3		

**ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 388 ชั้น 39 ห้อง 3903 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท คลองเตย คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-258-4515-8
เว็บไซต์	<a href="http://www.tprimereit.com">www.tprimereit.com</a>

**ข้อมูลทรัสต์**

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน สามเสนใน พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
เว็บไซต์	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,739,433,750 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด</p> <p>สำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1. วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

#### 2.1.1. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่

เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้งบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### 2.1.2. กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน



- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

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

### 2.1.3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

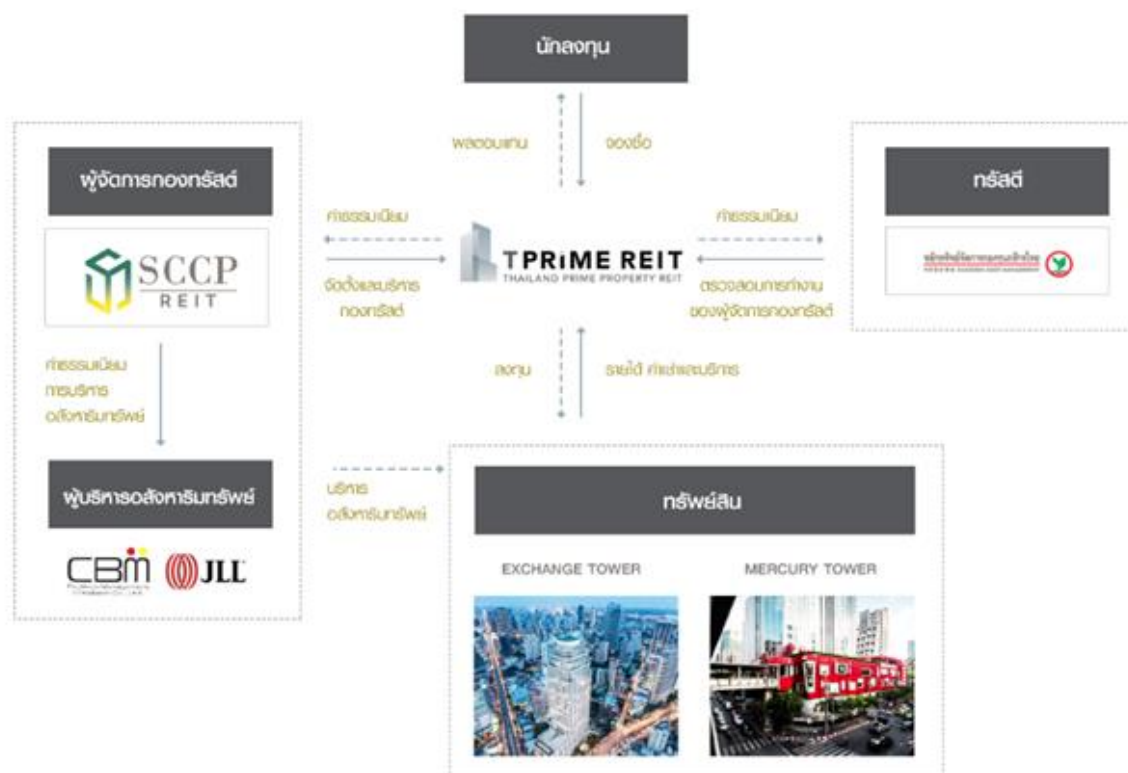
ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตในระดับ

A- (Outlook Negative)

## 2.1.4. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 56- REIT นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือนักลงทุนทั่วไปสามารถจะดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.TPrimeReit.com](http://www.TPrimeReit.com)

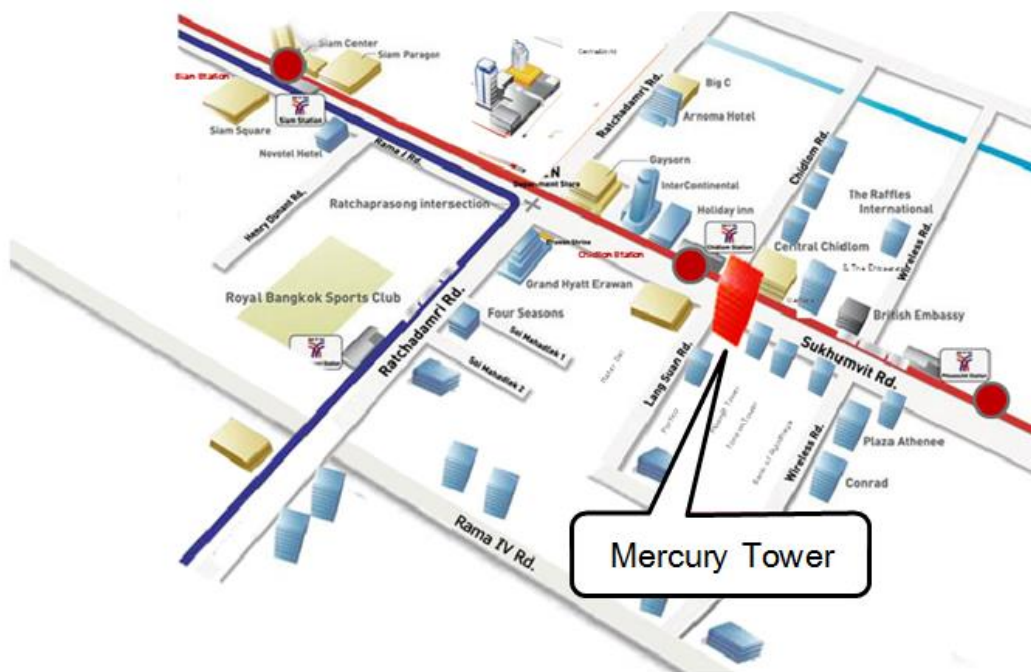
2.1.5. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์  
รายละเอียดทรัพย์สิน  
อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์



อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประมาณ 12 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 25,036.15 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 18,162.59 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,770.83 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 102.73 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 นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



## ที่ดินและอาคาร

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์ และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกองทรัสต์เป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

## ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของ อาคาร และกองทรัสต์เป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอริทวิริ ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบด้วย

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



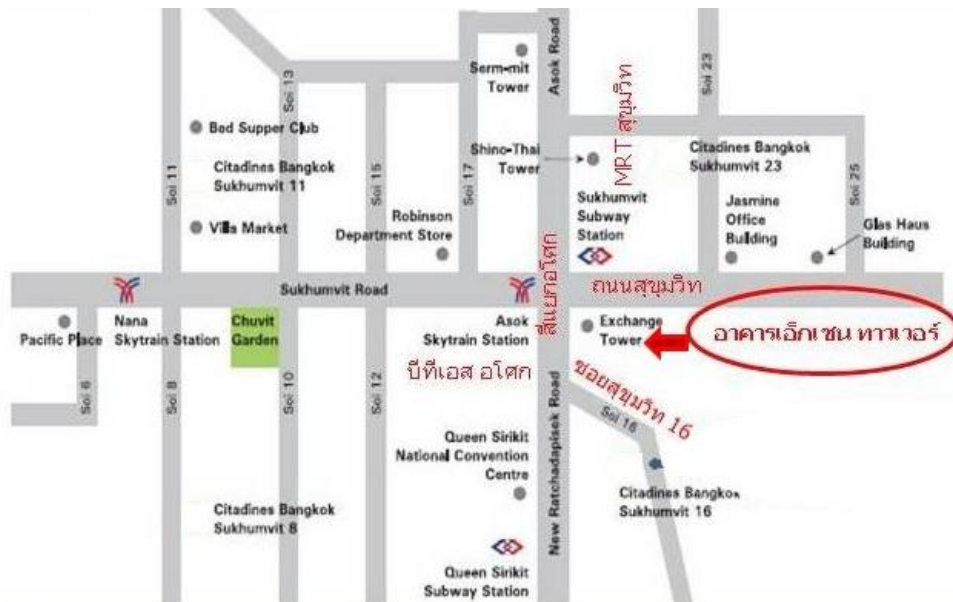
## อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์



อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอ็กเชน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอสูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สีแยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,594.57 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,136.38 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 7,458.19 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

#### 2.1.6. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ 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 13 ปี 7 เดือน 21 วัน
วันที่มีการประเมิน มูลค่า/สอบทานราคา	1 เมษายน 2565	1 เมษายน 2565
มูลค่าทรัพย์สิน	7,915,000,000 บาท (เจ็ดพันเก้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)	1,957,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ทรสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด 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 ทาวเวอร์ที่เหมาะสม ณ 1 เมษายน 2565 อยู่ที่ 6,467,737,346 บาท

#### 2.1.7. รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

#### 2.1.8. รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในอัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มี -

#### 2.1.9. รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

#### 2.1.10. รายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

### 2.2. การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 2.2.1. 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 และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 2.2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาและผู้เช่าในกรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

### 2.2.3. ข้อมูลของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<b>บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง</b>	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด				
<b>ความสัมพันธ์</b>	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 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				
<b>เงื่อนไขนโยบายราคา</b>	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
<b>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</b>	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับโดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ มีการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

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><tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr></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 วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับการกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table><tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โครงการเมอริควี ทาวเวอร์</td><td>58</td></tr></table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				



- 4) บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการ เมอร์คิวรี 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	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 1 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าและกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้	
	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	94.19
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่	

## 2.2.4. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 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 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 93,000 คน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัท โจนส์ 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 บาทต่อปี

## 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 เรียว 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), สถานีโทรทัศน์ไทยพีบีเอส (อาคารสำนักงาน), สถาบันการพยาบาลศรีสวรินทิราสภากาชาดไทย (อาคารหอพักนักศึกษาและสถาบันการศึกษา), โรงเรียนนานาชาติ สิงคโปร์ กรุงเทพฯ SISB (สถาบันการศึกษา), แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลเอดวาร์ด (อาคารที่พักอาศัย) และอาคารชุด เซเวน ซีส์ โค้ด ดี อะซูร์ (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

CBM ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 14,000,000 บาทต่อปี

### 2.2.5. การกู้ยืมเงิน

#### 2.2.5.1. นโยบายและวิธีการกู้ยืมเงิน

##### นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สิน

### หลักเพิ่มเติม

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

### 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) เข้าลักษณะเป็น การกู้ยืมเงิน

#### การก่อภาระผูกพันทรัพย์สินของกองทรัสต์

การภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

#### วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ

- หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 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

#### 2.2.5.2. ข้อมูลและสถานะของการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี -

#### 2.2.5.3. ข้อมูลการกันสำรอง

- ไม่มี -

#### 2.2.5.4. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี -

#### 2.2.5.5. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้

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 วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

#### สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ของกองทรัสต์



ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	A- (Outlook Negative) ณ วันที่ 29 เมษายน 2565
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	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	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 ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ ณ วันที่วันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป

	กองทรัสต์จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกุดังกล่าวระงับลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกุดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
<b>สถานะของหุ้นกู้</b>	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
<b>การจดทะเบียนหุ้นกู้</b>	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา

#### สถานะการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ	ครบกำหนด	(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2565	2564
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	1,000,000
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	1,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดัตบัญชี				(1,544)	(2,713)
รวม				2,048,456	2,047,287

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.59%

#### 2.2.5.6. ข้อมูลการให้กู้ยืมเงินหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปีหรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด

การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2565	รับชำระ	31 ธันวาคม 2565
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	96,378	-	96,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2564	รับชำระ	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	96,378	-	96,378

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2565 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนเป็นผลจากการเปิดประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ขณะที่ต้นทุนยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคการค้าขยายตัวจากปีก่อน 33% จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและเข้าสู่ช่วงเทศกาล รวมถึงปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ รายได้ภาคการผลิตขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 36% โดยการผลิตเพื่อบริโภคในประเทศขยายตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยปรับตัวดีขึ้น สำหรับการผลิตเพื่อส่งออกโดยรวมชะลอลงตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 46 % ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับธุรกิจก่อสร้างมีสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นรายได้ค่าบริการขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 88% จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดประเทศ และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 ถึง 3.9) เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุน

หลักจากการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) คลี่คลายลง และการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้รายได้ของแรงงานและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวขยายตัวสูงขึ้น นอกจากนี้รายได้เกษตรกรที่แท้จริง ซึ่งเป็นฐานการบริโภคภาคเอกชนที่สำคัญ ในช่วง 9 เดือนแรกขยายตัวในระดับสูงถึงร้อยละ 7.4 ต่อปี ประกอบกับรัฐบาลได้ดำเนินมาตรการรักษาระดับการบริโภคภายในประเทศหลายมาตรการ อาทิ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และ โครงการคนละครึ่ง ซึ่งได้มีส่วนในการสนับสนุนอุปสงค์ภายในประเทศและลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน รวมทั้งเพิ่มรายได้ให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ผลิตตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 7.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.4 ถึง 8.4) ขณะที่การส่งออกสินค้าในปี 2565 ยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากความต้องการสินค้าอาหารที่คาดว่าจะยังเติบโตได้ต่อเนื่องตลอดทั้งปี และปัญหาการขาดแคลนชิ้นส่วนการผลิตอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มคลี่คลายลง โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 8.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ซึ่งส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.6 ถึง 5.6) ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 6.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.7 ถึง 6.7) จากสถานการณ์ราคาล้างงานและปัญหาห่วงโซ่อุปทานที่ทยอยคลี่คลาย อีกทั้งภาครัฐยังได้ดำเนินมาตรการดูแลค่าครองชีพให้แก่ภาคประชาชน ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปี 2565 มีแนวโน้มชะลอลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -13.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -2.7 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -3.2 ถึง -2.2 ของ GDP) จากการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ”

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) โดยได้แรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย ยุโรป และอเมริกา โดยคาดว่าจะในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 21.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 109 ต่อปี ส่งผลให้รายได้จากภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มสูงขึ้น และ

สนับสนุนให้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 4.2) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอตัวตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.5 ถึง 3.5) รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.7 ถึง 4.7) จากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.9 ถึง 3.9) ปรับลดลงตามราคาพลังงาน ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะกลับมาเกินดุล 5.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1 ของ GDP)“

สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิดมีทั้งปัจจัยสนับสนุน อาทิ ภาคการท่องเที่ยวที่มีโอกาสที่จะฟื้นตัวได้สูงกว่าที่คาดการณ์ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่อาจเข้ามาท่องเที่ยวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ ตามแนวทางการเปิดประเทศและผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง รวมทั้งนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทย และปัจจัยเสี่ยง อาทิ การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลัก โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรปที่มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายหลังจากที่เผชิญกับสถานการณ์เงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งจะนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหาร และกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก”

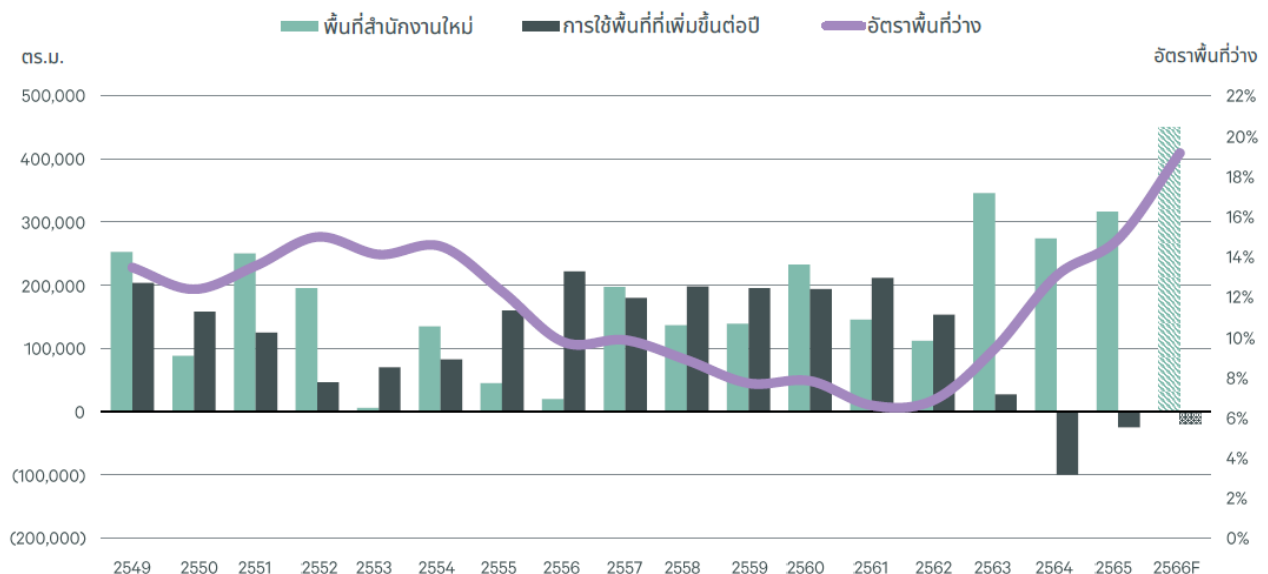


## สถานะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

### อุปทาน

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ให้ข้อมูลว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพระดับสากลจะกำหนดตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ที่ลดลงเนื่องจากช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ในปีที่ผ่านมาปริมาณธุรกรรมการเช่าอยู่ในระดับต่ำ แต่ยังคงมีการต่อสัญญามากขึ้น ในระหว่างปี สำหรับการคาดการณ์การใช้พื้นที่สุทธิในปี 2566 นั้นยังคงเป็นลบ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ย้ายไปเช่าพื้นที่ที่มีขนาดเล็กลง

### พื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปีในปี 2549 - 2566F

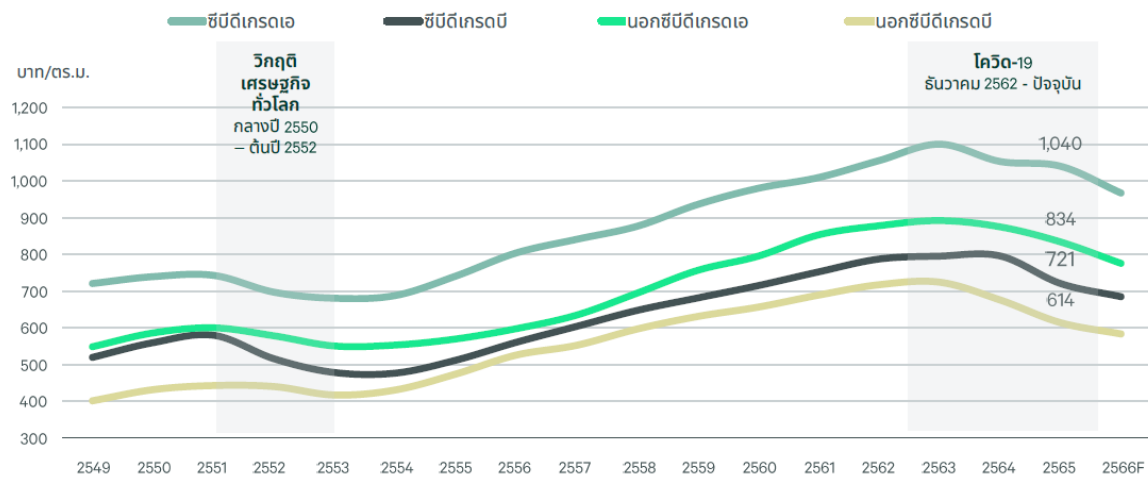


ที่มา: CBRE Research

### อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ปรับลดลงอย่างช้า ๆ แม้ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากก็ตาม โดยภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานคาดว่าค่าเช่าจะลดลงและอัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงต่อการมีค่าเช่าลดลงมากที่สุด ส่วนอัตราค่าเช่าของกลุ่มสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรด เอ ที่ดีที่สุดจะได้รับค่าเช่าอย่างน้อย 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามระดับ ในปี 2549 - 2566F



ค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากธุรกรรมการปล่อยเช่าโดยซีบีอาร์อีสำหรับพื้นที่ขนาด 100 - 300 ตร.ม.  
การเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่กว่านี้จะได้รับส่วนลดค่าเช่าประมาณ 5 - 15% จากค่าเช่าพื้นที่ขนาดเล็ก

ที่มา: CBRE Research

### แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี มีความเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มในปี 2566 เรื่องบริษัทจะย้ายพื้นที่สำนักงานมากกว่าในปี 2565 หรือไม่ ดังนี้

- มีแนวโน้มว่าบริษัทต่าง ๆ จะย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูง มีความเป็นไปได้ว่าผู้เช่ากำลังพิจารณาย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูงใน ทำเลชั้นเยี่ยม เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีการรับรองตามมาตรฐาน LEED และ WELL กลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในการดึงดูดผู้เช่า ส่วนการย้ายสำนักงานนั้นจะเกิดขึ้นกับผู้เช่าอยู่ในอาคารเดิมมากกว่า 20 ปี โดยคาดว่าจะมีธุรกรรมเช่าเพิ่มมากขึ้นในปี 2566
- ความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ยืดหยุ่นและบริการครบวงจร ผู้ให้บริการสถานที่ทำงานแบบยืดหยุ่น (Agile) กำลังกลายเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ในส่วนของเจ้าของอาคารเองนั้นก็จะพยายามมอบข้อเสนอที่ยืดหยุ่นเพื่อดึงดูดผู้เช่าให้มาเช่าพื้นที่ โดยการเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงถือว่ามีความสำคัญอยู่ โดยบริษัทข้ามชาติได้ให้พนักงานกลับเข้าทำงานในสำนักงานแล้ว อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายที่สูงในการตกแต่งสำนักงานจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการตัดสินใจของผู้เช่าว่าจะอยู่ต่อหรือย้ายออก

- อัตราค่าเช่าลดลงในระดับที่ไม่เท่ากัน โดยอาคารสำนักงานเก่าที่ไม่ได้ปรับปรุงใหม่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบเรื่องค่าเช่าที่ลดลงมากที่สุด รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่ระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงได้ยากและมีสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัดจะมีความเสี่ยงเป็นพิเศษที่อัตราค่าเช่าจะลดลง การแข่งขันของอาคารสำนักงานใหม่เพื่อแย่งชิงผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีความรุนแรงมากขึ้น

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

#### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

(1) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ 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 ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการ

ปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมาการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นนัยสำคัญ โดยโครงการทั้งสองมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่เมื่อปี 2557 ซึ่งมีการปรับปรุงอุปกรณ์ลิฟต์ คูลิ้งทาวเวอร์ และระบบการบริหารพลังงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุนมูลค่ารวมประมาณ 37.5 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการปรับปรุงซึ่งจะช่วยให้การประหยัดพลังงานซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารของโครงการในระยะยาว

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

ในส่วนของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น ได้มีการปรับปรุงต่อเติมอาคารครั้งใหญ่ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในบริเวณชั้น 1-4 ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า โดยบางกอก ออฟฟิศ ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารภายหลังการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารซึ่งอยู่ในสภาพที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยการปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวได้มีการดำเนินการปรับปรุงในส่วนโครงสร้างและพื้นที่ใช้สอยของร้านค้าบริเวณชั้น 1-4 รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องและการตกแต่งส่วนผนังของอาคาร โดยบางกอก ออฟฟิศได้ลงทุนในการปรับปรุงดังกล่าวประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิฟต์ของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะการลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ

ซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้**

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

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**



กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ 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 18,653.96 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 43.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 11,773.84 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 47.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าหมอชิต ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญและไม่สามารถเลียนแบบได้ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะย้ายออกและกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนได้จึงค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี 2565 มีอัตราการต่อสัญญาเช่า (คำนวณจากจำนวนของผู้เช่าที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี) ดังต่อไปนี้

ประเภทพื้นที่เช่า	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
พื้นที่สำนักงาน	44.1% (คิดเป็น 85.4% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	56.8% (คิดเป็น 87.0% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)
พื้นที่ร้านค้า	14.5% (คิดเป็น 83.3% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	64.3% (คิดเป็น 66.8% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)

(5) **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้**

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุ หรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

(6) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขัน

ดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่ กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

#### (7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

##### ความเสี่ยงของตราสาร

##### (ก) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่มีการจัดหาผลประโยชน์หรือรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชย ความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว

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

##### (ข) ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

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

##### (ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกุก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่เป็นของตนเองต้องการ เนื่องจาก การซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ (BEX) หรือตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นกู้ อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาตดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น

เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้

**(ง) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้**

หุ้นกู้นี้ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้ออกหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หนี้ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หนี้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบในการส่วนตัวต่อบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นกู้ด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ตามหุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ จะถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

**4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**

**(1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน**

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

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(2) **ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทาง กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นใน ภาพรวมไม่พบว่ามีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความ รับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผล ให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนออกไปให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไข เพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้าน สิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศกรรม รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม 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 (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้

เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริทวี่ 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 โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

### 4.3 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) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (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 รายงานของ

ผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความซ้ำรูดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ 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 โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่าให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ให้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การฉ้อฉล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

- (4) **ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

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

- (5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด**

กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการ เอ็กเซน 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 จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งความสามารถในการจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดอยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีเป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุนและแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**(6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

**(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส**

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าอโศก หลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของการเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่

ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าวหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ได้

- (8) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า**  
ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาค่าบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยอมเลิกสัญญาเช่า/สัญญาค่าบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาค่าบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้น อยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยืมเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ในระหว่างช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

#### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์**  
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้ อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

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



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

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ 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 หรือรักษาสถานะการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) **ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย**

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน 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 บริษัทใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสค่อนข้างต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออกของผู้เช่ารายใด กองทรัสต์ก็ยังสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

5. **ข้อพิพาททางกฎหมาย**

- ไม่มี -

6. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.tprimereit.com](http://www.tprimereit.com)

## 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

#### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์

ทุนชำระแล้ว	4,739,433,750.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.6565 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	547,500,000 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	8.65 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	4,735,875,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Value)	0.89 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,788.28 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12.3986 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,751.30 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	12.3311 บาท

#### 7.1.2 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์กรณีแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

- ไม่มี -

#### 7.1.3 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*

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่ จ่ายเงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
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*
06-05-64	07-06-64	0.0715	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-64	03-09-64	0.0442	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-64	03-12-64	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
18-02-65	22-03-65	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-65	08-06-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-65	06-09-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-65	06-12-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: \*สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	A- (Outlook Negative) ณ วันที่ 29 เมษายน 2565
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หุ้นกู้	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	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	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

	<p>ก็ให้ปิดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปิดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง</p> <p>ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่กรณีวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย</p>
<b>การชำระคืนเงินต้น</b>	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
<b>สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด</b>	ไม่มี
<b>สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด</b>	ไม่มี
<b>การซื้อคืนหุ้นกู้</b>	<p>กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้นี้ลดลงเนื่องจากหนี้ที่เลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกู้นี้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้</p>
<b>สถานะของหุ้นกู้</b>	<p>หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน</p>



การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา
---------------------	---

### 7.3 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 7.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	113,501,200	20.73
2	บริษัทสหพัฒนาอินเดอโรโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	64,121,700	11.71
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,973,800	7.67
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,970,100	7.12
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,522,000	7.03
6	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,054,600	6.04
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	29,496,200	5.39
8	สำนักงานประกันสังคม	22,886,300	4.18
9	ธนาคาร ออมสิน	20,843,000	3.81
10	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,018,800	3.29
	<b>รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก</b>	<b>421,387,700</b>	<b>76.97</b>
	<b>ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น</b>	<b>126,112,300</b>	<b>23.03</b>
	<b>รวม</b>	<b>547,500,000</b>	<b>100.00</b>

### 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 7.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่

จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (2) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (3) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าแล้วแต่กรณี
  - (4) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- 3) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี
- 6) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
  - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
  - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน  
ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

## เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- 7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 11) ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 12) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 7.4.2 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 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*
18-02-64	25-03-64	0.1968	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2563	กำไรสุทธิ*
06-05-64	07-06-64	0.0885	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564	กำไรสุทธิ*
04-08-64	03-09-64	0.1158	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	กำไรสุทธิ*
03-11-64	03-12-64	0.0951	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	กำไรสุทธิ*
18-02-65	22-03-65	0.1378	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564	กำไรสุทธิ*
06-05-65	08-06-65	0.1230	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	กำไรสุทธิ*
04-08-65	06-09-65	0.1130	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565	กำไรสุทธิ*
03-11-65	06-12-65	0.1030	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565	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*
06-05-64	07-06-64	0.0715	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-64	03-09-64	0.0442	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-64	03-12-64	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
18-02-65	22-03-65	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-65	08-06-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-65	06-09-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-65	06-12-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: \*สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ TPRIME เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ 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 39 ห้อง 3903 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. ปฐมา จีระแพทย์ 4. นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร

ที่มา : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นบริษัท

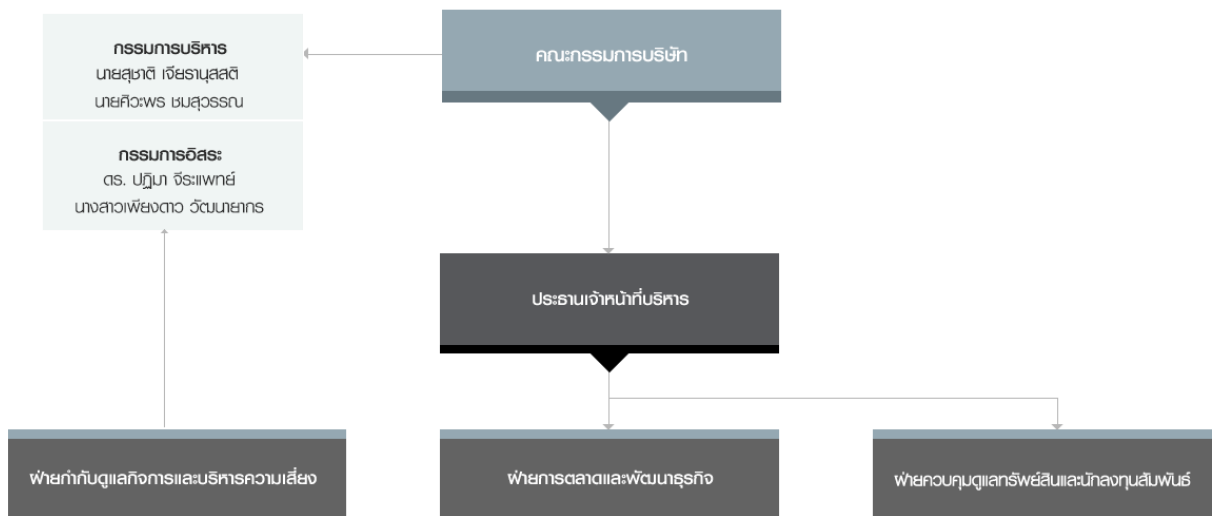
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998
2.	นางอโณทัย บุญยะสิทธิ์พรณ	1	0.0001
3.	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	<b>รวม</b>	<b>1,000,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

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

### 8.1.3 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
- ที่ปรึกษา บริษัท ซีเอสเอ กรุ๊ป จำกัด
  - กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)
  - ประธานกรรมการ บริษัท พาโนรามา เวิลด์ไวด์ จำกัด
  - กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท เนชั่นอินเตอร์เนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
  - กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมรินทร์บุ๊คเซ็นเตอร์ จำกัด
  - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โครงการพัฒนาตอสูง มูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์
  - รองประธานบริหารฝ่ายการตลาดและการขาย บริษัท สวริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
  - ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท ธนayang จำกัด (มหาชน)
  - ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ชื่อและสกุล                      ดร.ปฏิมา จีระแพทย์  
ตำแหน่ง                          กรรมการอิสระ  
วุฒิการศึกษา                    ปริญญาเอก Philosophy in Management and Organization Department  
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

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



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 เฮ้าส์ 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 และผู้มีอำนาจในการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

### **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์**

นายสุชาติ เจียรานุสสดี 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) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึง แนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและ บริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและ นักลงทุนสัมพันธ์ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางใน การแก้ไข
- 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 หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทใหญ่ 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 ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน 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 หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่

ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ 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 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

#### **(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง**

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องและ เป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและมีแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น 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 ที่ทำให้บุคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ 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"> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> </ul>
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร</li> <li>• การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์</li> <li>• การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>• การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul>

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

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

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

#### 8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และความคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่

เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัด ความรับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่าง ไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในปัจจุบันนายสุชาติ เจียรานุสสดี กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสดี ถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท และส่วนที่เหลือถูกถือหุ้นโดยบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ดำเนินธุรกิจบริหารกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในทวีปเอเชีย แต่ในปัจจุบันกองทุนดังกล่าวไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใดที่แข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก 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 หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน 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  
 นัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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/

หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่ง



รวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 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 ให้น่าเชื่อถือได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราการเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาทอรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกละเอียดหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการดัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (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 แต่ไม่จำกัดเพียงหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า 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 โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

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) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนได้โดยทรัสต์โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
- (ข) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนโดยทรัสต์โดยไม่ต้องอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้
- (ข.1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากรรมการดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวอาจทำให้ หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
- (ข.2) ในกรณีอื่นใดนอกเหนือจากข้อ (ข.1) ทรัสต์จะดำเนินการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ให้สอดคล้องกับพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่กองทรัสต์

- (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 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 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 เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 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

#### 8.1.5 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 ทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
3. ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

#### โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

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

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กเป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน 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 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 18,000,000 บาทต่อปี

ชื่อบริษัท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	30 ธันวาคม 2535
ที่ตั้งบริษัท	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์/โทรสาร	โทรศัพท์: 02-624-6400 โทรสาร: 02-679-6519
เว็บไซต์	<a href="http://www.jll.co.th">http://www.jll.co.th</a>

<b>ทุนจดทะเบียน</b>	20,000,000.00 บาท
<b>ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ</b>	บริการดูแลและรักษาทรัพย์สิน
<b>รายชื่อกรรมการ</b>	1. นายสมคิด ตันงาม 2. นายเด็ชเตอร์ บริน นอร์วิลด์ 3. นายจักรพันธ์ ภาวงศ์ระวีรัตน์ 4. นายตรีภพ ยังประเสริฐกุล

### โครงการเอ็กเชน 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 ชำนาญในประเทศสิงคโปร์ 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), สถานีโทรทัศน์ไทยพีบีเอส (อาคารสำนักงาน), สถาบันการพยาบาลศรีสวรินทิราสภากาชาดไทย (อาคารหอพักนักศึกษาและสถาบันการศึกษา), โรงเรียนนานาชาติ สิงคโปร์ กรุงเทพฯ SISB (สถาบันการศึกษา), บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (อาคารสำนักงาน), แมกโนเลียส์ ราชดำรินูเลอวาร์ด (อาคารที่พักอาศัย) และอาคารชุด เซเวน ซีส์ โค้ด ดี อะซูร์ (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

CBM ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 14,000,000 บาทต่อปี



ชื่อบริษัท	บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แพลซิลิตี้ส์ 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	<a href="https://cbm-thai.com">https://cbm-thai.com</a>
ทุนจดทะเบียน	80,000,000.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	กิจกรรมการบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับ ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง
รายชื่อกรรมการ	1. นายรอย เขียง ฮอก ทิว 2. นายอนุศักดิ์ อัมพรสุขสกุล 3. นายเวย์ เหวิน ลี 4. นายลิม เทียอึ้ง ฮ็อก เดวิด

## 8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	นางสาวนิษฐา สุวรรณประทีป	1	0.00050
2.	นายสมคิด ตันงาม	2	0.00100
3.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ เอเชีย โฮลดิ้ง จำกัด	1	0.00050
4.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ็ดไวซอรี จำกัด	1	0.00050
5.	นางสุพินท์ มีชูชีพ	1	0.00050
6.	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	199,994	99.99700
	<b>รวม</b>	<b>200,000</b>	<b>100.00%</b>

## บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	ซีบีเอ็ม อินเตอร์เนชันแนล ฟิฟตี้ แอลทีดี	392,000	49.00
2.	บริษัท แองเจิล เรียวล เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด	216,000	27.00
3.	บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด	192,200	24.00
	<b>รวม</b>	<b>800,000</b>	<b>100.00</b>

### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

#### (ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

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

#### (ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรสต์ร้องขอ

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

### 8.3 ทรรศน์

#### 8.3.1 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. ดร.พิพัฒน์พงศ์ โปษยานนท์ 2. นายวสิน วณิชยวรนันต์ 3. นายสุรเดช เกียรติธนากร 4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์ 5. นางรัตนพรพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์ 6. นางนิศานาถ อุ่ภูมิพงษ์

#### 8.3.2 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.	นางสาวศรีัญญา ศิริวันสาธน์	1	0.00
	<b>รวม</b>	<b>27,154,274</b>	<b>100.00</b>

### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น 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

## 8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

### 8.4.1 ผู้สอบบัญชี

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

### 8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

### 8.4.3 นายทะเบียนหุ้นกู้

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

#### 8.4.4 บริษัทประเมิน

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

#### 8.4.5 ที่ปรึกษากองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-679-6500
ชื่อ	บริษัท แซนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 98 ชั้น 36 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-009-5000
ชื่อ	บริษัท ชินเดช แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 140/8 อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนสีลม แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-231-6083-7

### 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

#### 1) นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

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



นอกจากนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2) คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

## 3) การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### ข้อกำหนดการประชุม

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัท จะจัดทำบันทึกถายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ โดยทั่วไปจะมีวาระในการประชุมดังนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(1) ผลประกอบการของบริษัท และของกองทรัสต์

- (2) ความเป็นผู้นำในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
  - (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความเป็นผู้นำในการแก้ไข
- (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
- (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจัดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
  - (2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (3) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
  - (4) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทเองและกองทรัสต์

#### 4) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

#### 5) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนองค์กรภายนอกที่เกี่ยวข้องนำความลับและ/หรือ

ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยใช้ข้อมูลภายในนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน 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 ไม่ให้มีการเปิดเผยข้อมูลหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์จนกว่าจะได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือข้อมูลดังกล่าวกลายเป็นข้อมูลที่ไม่ใช่ผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์แล้ว (แล้วแต่กรณี)

- 4) บริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรในหน่วยงานที่มีโอกาสรับข้อมูลภายในที่มีความสำคัญออกจากหน่วยงานอื่นอย่างชัดเจน โดยมีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในที่มีความสำคัญมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบด้าน Chinese Wall อย่างเคร่งครัด

กำหนดให้การกระทำใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเป็นความผิดทางวินัยของบริษัท และจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่การตัดเตือนด้วยวาจา การตัดเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง

#### 6) การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

##### 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 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

  1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือ เช่าอาคารหรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือ ผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการ ป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัท ประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกัน การปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติ ตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ กองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยต้อง เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัท ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - ก. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

- ข. ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต 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) แสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ

กองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข. มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามก. ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
  - (1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
  - (2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
  - (3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
  - (4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



(5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

- 3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทดังกล่าว 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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ข.) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์
    - (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 ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์
  - ในกรณีการลงทุนทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคก่อนของบริษัทในทุกชั้นด้วย
  - ข. การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 11.1.1 โดยอนุโลม
- (2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- ก. ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
  - ข. ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (3) ในกรณีที่มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย
- (๔) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- (ฉ) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย สำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มา ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือ หนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็น เกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไป σύμφωναก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### **การกำหนดผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า**

บริษัท เอสซีซีพี รีทรัสต์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการ กำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการ บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญา แต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็มแฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการ ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### **การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการ

บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท
- 2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการผู้จัดการ และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- 4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญเช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหาร

- จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจจะซึ่งจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้อยากเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
  - 3) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิในการออกเสียง
  - 4) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัท แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
  - 5) ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากได้รับการแจ้งจากบริษัท ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
  - 6) บริษัท โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

#### **การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่าย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ 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



- (ท) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
  - (ฑ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
  - (ฒ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
  - (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
  - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
  - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
  - (4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ และแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

#### 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 และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

#### คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปีซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- เปิดเผยทันที - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์  
 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินลดทุน
  - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น
  - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
  - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เกินสัดส่วนที่กำหนด
- ภายใน 3 วันทำการ
- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
- ภายใน 14 วัน
- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส / รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
- ภายใน 15 วัน
- รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
  - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- ภายใน 30 วัน
- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
- เปิดเผยตามรอบระยะเวลา
1. งบการเงิน
    - รายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส (ไตรมาสที่ 1-3)
    - ประจำปี ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  2. วิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
  3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 90 วันหลังสิ้นรอบบัญชี
  4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
    - ภายใน 120 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

### การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
  - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น

#### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร ต้องมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่อพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (2) เจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม สำหรับกรณีอื่นนอกจาก (1)
- ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

องค์ประชุม และประธานในที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาอันใดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย 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

ในกรณีดังต่อไปนี้ 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

#### บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

#### **การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

ในกรณีตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทครบวาระหรือว่างลง บริษัทจะดำเนินการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงรายใหม่ โดยมีขั้นตอนดังนี้



- 1) พิจารณาบทพวณโครงสร้างและขนาดขององค์กร ตลอดจนขนาด จำนวน และสัดส่วนของ คณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมกับองค์กร สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ตลอดจนหลักเกณฑ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารระดับสูงจะต้องประกอบไปด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ในด้านต่าง ๆ และสามารถมีส่วนร่วมสนับสนุนการบริหารจัดการ กองทรัสต์ให้มั่นคงและมีประสิทธิภาพได้
- 2) พิจารณาบทพวณคุณสมบัติทั่วไป คุณสมบัติเฉพาะของกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหาร ระดับสูงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3) การเลือกและแต่งตั้งกรรมการต้องเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับแต่งตั้ง ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติผู้ถือหุ้นให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามวิธีการดังนี้
  - 3.1. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการ โดยให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของ จำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งมีอำนาจกระทำการใดๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว
  - 3.2. กรรมการทั้งหมดของบริษัทต้องเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ กฎหมายกำหนด และต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - 3.3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตรา จำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ ออกเป็นจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะออกในปีแรกและปีที่สองให้ ภายหลังแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่ง นานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีก ได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - 3.4. สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง บริษัทมีนโยบายนโยบายที่จะคัดเลือกบุคคลที่มี ความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการคัดเลือกต้องผ่าน การอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย

#### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2565 คือ 1,048,500 บาท

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ

- ไม่มี -

### 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

#### 10.1. 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 หรือเลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้อิทธิพลของบริษัท เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

##### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และกองทรัสต์ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติดังนี้

- (1) เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน

- (2) จัดให้มีกระบวนการจ้างงานและเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทนและการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
- (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

#### **10.2. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชัน**

กองทรัสต์ วางกรอบการปฏิบัติงานทุกขั้นตอนทั้งสำหรับการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กร และการปฏิบัติงานขององค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำกับดูแล และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกำกับดูแลองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง) จากทรัสต์ และจากผู้สอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ตลอดจนเน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 (สิบ) ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่าการตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและ

ผู้บริหารของบริษัทฯยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย

### 12.1. รายการระหว่างกัน

การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าโครงการเมอริทวิโรทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

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

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

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

หมายเหตุ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์ม ออฟฟิศ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) มีอัตราเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.88 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (คำนวณจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนในปีบัญชีล่าสุดหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ย (ค่าเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินรวมต้นปีและสิ้นปี)) และค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุป บั้ง 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 วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควิว์ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<b>บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</b>	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด				
<b>ความสัมพันธ์</b>	นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับการกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<p>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอริควิว์ ทาวเวอร์</td><td>58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควิว์ ทาวเวอร์	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควิว์ ทาวเวอร์	58				
<b>เงื่อนไขนโยบายราคา</b>	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
<b>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</b>	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควิว์ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				



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

<b>บุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง</b>	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
<b>ความสัมพันธ์</b>	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<p>บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัดในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)</td><td>94.19</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19				
<b>เงื่อนไขนโยบายราคา</b>	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
<b>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</b>	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<b>บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</b>	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด				
<b>ความสัมพันธ์</b>	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
<b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b>	<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				
<b>เงื่อนไขนโยบายราคา</b>	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
<b>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</b>	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัพย์สินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) 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 จำกัดในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table><tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr></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				

## 12.2. 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) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกินกว่า 1,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย

- (ค) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย
- (ง) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (ข) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม

(ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

(5) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(6) ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

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

## 2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

(1) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ ห้ามมิให้ ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ 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

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

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
31 ธันวาคม 2564	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



## ตารางสรุปงบการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,712,065,826	8,759,976,262	8,666,484,687
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	710,153,348	692,859,762	702,941,481
ลูกหนี้	7,285,960	13,219,609	14,017,889
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	29,714,887
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24,769,604	28,360,982	31,952,360
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	-	-	68,933
สินทรัพย์อื่น	33,624,476	33,605,797	32,837,528
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,487,899,214</b>	<b>9,528,022,412</b>	<b>9,478,017,765</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้	42,692,554	39,937,265	52,565,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,083,756	23,918,888	28,967,074
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	18,491,021	20,174,758	29,658,269
รายได้รับล่วงหน้า	42,137,615	51,858,478	41,205,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253,318,941	247,283,706	278,060,643
หุ้นกู้	2,048,456,195	2,047,287,485	2,046,145,872
หนี้สินภายใต้การควบคุม	1,415,383	927,795	-
หนี้สินอื่น	300,000,207	308,355,878	162,485,542
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,736,595,672</b>	<b>2,739,744,253</b>	<b>2,639,088,407</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,751,303,542</b>	<b>6,788,278,159</b>	<b>6,838,929,358</b>
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	<b>4,739,433,750</b>	<b>4,821,504,000</b>	<b>4,916,714,250</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
กำไรสะสม	2,011,869,792	1,966,774,159	1,922,215,108
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>6,751,303,542</b>	<b>6,788,278,159</b>	<b>6,838,929,358</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>12.3311</b>	<b>12.3986</b>	<b>12.4912</b>
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	767,442,231	802,941,537	912,321,793
รายได้ดอกเบี้ย	1,062,719	753,141	1,235,847
รายได้อื่น	1,550,651	7,625,016	10,477,199
<b>รวมรายได้</b>	<b>770,055,601</b>	<b>811,319,694</b>	<b>924,034,839</b>
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	182,127,605	155,331,090	129,712,568
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40,898,729	42,156,241	45,243,282
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,402,934	17,410,431	22,227,390
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,516,671	1,598,259	1,625,543
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31,588,196	31,306,424	30,766,093
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,254,237	5,656,939	4,485,807
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	29,714,886	38,429,853
ค่าใช้จ่ายอื่น	22,798,291	29,505,426	30,096,128
ต้นทุนทางการเงิน	58,427,408	62,358,998	60,421,725
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54,328,311	65,458,574	84,000,815
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>416,342,382</b>	<b>440,497,268</b>	<b>447,009,204</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>353,713,219</b>	<b>370,822,426</b>	<b>477,025,635</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	983,970
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(598,155)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(47,910,436)	(54,630,901)	370,773,551
<b>รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน</b>	<b>(47,910,436)</b>	<b>(54,630,901)</b>	<b>371,159,366</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>305,802,783</b>	<b>316,191,525</b>	<b>848,185,001</b>

#### 14.ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย

##### 14.1. ผลการดำเนินงานในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 65	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,136.38	35,210.80	-0.2%
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,458.19	7,072.72	5.5%
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	80.8	79.9	1.1
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	92.8	70.5	31.6
<b>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,162.59	18,273.50	-0.6
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,770.83	6,747.78	0.3
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	83.4	82.9	0.6
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	76.1	81.4	-6.5

##### ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 80.8 โดยปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.1 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 92.8 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 31.6 เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 83.4 โดยปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.6 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 76.1ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 6.5

## 14.2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### สินทรัพย์

#### งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,712,065,826	8,759,976,262	8,666,484,687
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	710,153,348	692,859,762	702,941,481
ลูกหนี้	7,285,960	13,219,609	14,017,889
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	29,714,887
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24,769,604	28,360,982	31,952,360
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	-	-	68,933
สินทรัพย์อื่น	33,624,476	33,605,797	32,837,528
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,487,899,214</b>	<b>9,528,022,412</b>	<b>9,478,017,765</b>

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,487.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 40.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 47.9 ล้านบาท

## หนี้สิน

### งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้	42,692,554	39,937,265	52,565,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,083,756	23,918,888	28,967,074
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	18,491,021	20,174,758	29,658,269
รายได้รับล่วงหน้า	42,137,615	51,858,478	41,205,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253,318,941	247,283,706	278,060,643
หุ้นกู้	2,048,456,195	2,047,287,485	2,046,145,872
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,415,383	927,795	-
หนี้สินอื่น	300,000,207	308,355,878	162,485,542
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,736,595,672</b>	<b>2,739,744,253</b>	<b>2,639,088,407</b>

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,736.6 ล้านบาท ลดลงประมาณ 3.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 8.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.9

## สินทรัพย์สุทธิ

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
ทุนจดทะเบียน	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
กำไรสะสม	2,011,869,792	1,966,774,159	1,922,215,108
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3311	12.3986	12.4912
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,751.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 37.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

## การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
<b>รวมรายได้</b>	770,055,601	811,319,694	924,034,839
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	416,342,382	440,497,268	447,009,204
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	353,713,219	370,822,426	477,025,635
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	983,970
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(598,155)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(47,910,436)	(54,630,901)	370,773,551
<b>รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน</b>	(47,910,436)	(54,630,901)	371,159,366
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>305,802,783</b>	<b>316,191,525</b>	<b>848,185,001</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 770.1 ล้านบาท ลดลงประมาณ 41.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.1 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 35.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 416.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 24.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 เนื่องจากในปีไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 29.7 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 353.7 ล้านบาท ลดลงประมาณ 17.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 47.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 305.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 10.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วยซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 60 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 21.59<sup>1</sup> ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

### ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้น

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ เท่ากับ 300.07 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.4320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้น 236.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.82 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ของรอบปีบัญชี 2565 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 40.09 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 259.98 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 90.98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี 2565 ได้ดังนี้

<sup>1</sup> อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหน่วย



วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
18-02-65	22-03-65	0.1378	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564	กำไรสุทธิ*
06-05-65	08-06-65	0.1230	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	กำไรสุทธิ*
04-08-65	06-09-65	0.1130	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565	กำไรสุทธิ*
03-11-65	06-12-65	0.1030	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565	กำไรสุทธิ*
22-02-66	28-03-66	0.0930	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 65	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: \*กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันที่จ่าย เงินลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
18-02-65	22-03-65	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-65	08-06-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-65	06-09-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-65	06-12-65	0.0370	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"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> </ul>	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> </ul>	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	0.75%	<b>ค่าธรรมเนียมพิเศษ</b> ( 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	<b>ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์:</b>  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 การดำเนินงานเป็น หลักทรัพ์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพ์	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 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุนและ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่ายอันเป็นผลมาจากการติดตามสถานะเช็คค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
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 ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย			
(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 และค่า เผยแพร่สื่อโฆษณา การจัด กิจกรรมและงานอีเว้นท์ การ ตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตาม ความเหมาะสม การจัดทำและ ดูแลรักษาเว็บไซต์ของ กองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อ สังคมออนไลน์ต่างๆ การจัด หรือสนับสนุนงานการกุศล	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อ สังคม 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 ทำธุรกรรมมาได้มา 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) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่ กฎหมายกำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบ ภูมิทัศน์หรือภูมิ สถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริม ทรัพย์
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงาน และ กรรมการ รวมถึง ค่าอบรม สัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและ เดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่าย สำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการ ภายนอกซึ่งดำเนินการด้าน การจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงานด้าน ธุรการ เป็นต้น ค่าการ ดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือ หุ้น			
(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 งานทำบุญอาถรรพณ์ 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	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และ ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ จัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือ 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	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทนในการจัดหา อสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้า มี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำ หน้าที่ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางใน การจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการ โอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิ การเช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(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 ทำธุรกรรมการได้มา 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 ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



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

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

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	182.1	2.7	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.9	0.6	2.0
ค่าธรรมเนียมทราสต์	17.4	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.5	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	31.6	0.5	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.3	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	22.8	0.3	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	58.4	0.9	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.3	0.8	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b>	<b>416.3</b>	<b>6.2</b>	<b>20.0</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี</b>	<b>6,751.3</b>		

#### 14.3. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

##### แนวโน้มในอนาคต

##### **ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย**

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2565 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนเป็นผลจากการเปิดประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ขณะที่ต้นทุนยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคการค้าขยายตัวจากปีก่อน 33% จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและเข้าสู่ช่วงเทศกาล รวมถึงปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ รายได้ภาคการผลิตขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 36% โดยการผลิตเพื่อบริโภคในประเทศขยายตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยปรับตัวดีขึ้น สำหรับการผลิตเพื่อส่งออกโดยรวมชะลอลงตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 46 % ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับธุรกิจก่อสร้างมีสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นรายได้ภาคบริการขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 88% จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดประเทศ และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 ถึง 3.9) เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) คลี่คลายลง และการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้รายได้ของแรงงานและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวขยายตัวสูงขึ้น นอกจากนี้รายได้เกษตรกรที่แท้จริง ซึ่งเป็นฐานการบริโภคภาคเอกชนที่สำคัญ ในช่วง 9 เดือนแรกขยายตัวในระดับสูงถึงร้อยละ 7.4 ต่อปี ประกอบกับรัฐบาลได้ดำเนินมาตรการรักษาระดับการบริโภคภายในประเทศหลายมาตรการ อาทิ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และ โครงการคนละครึ่ง ซึ่งได้มีส่วนในการสนับสนุนอุปสงค์ภายในประเทศและลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน รวมทั้งเพิ่มรายได้ให้แก่

ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ผลิตตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 7.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.4 ถึง 8.4) ขณะที่การส่งออกสินค้าในปี 2565 ยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากความต้องการสินค้าอาหารที่คาดว่าจะยังเติบโตได้ต่อเนื่องตลอดทั้งปี และปัญหาการขาดแคลนชิ้นส่วนการผลิตอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มคลี่คลายลง โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 8.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ซึ่งส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.6 ถึง 5.6) ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 6.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.7 ถึง 6.7) จากสถานการณ์ราคาล้างงานและปัญหาห่วงโซ่อุปทานที่ทยอยคลี่คลาย อีกทั้งภาครัฐยังได้ดำเนินมาตรการดูแลค่าครองชีพให้แก่ภาคประชาชน ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปี 2565 มีแนวโน้มชะลอลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -13.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -2.7 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -3.2 ถึง -2.2 ของ GDP) จากการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ”

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) โดยได้แรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย ยุโรป และอเมริกา โดยคาดว่าจะในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 21.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 109 ต่อปี ส่งผลให้รายได้จากภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มสูงขึ้น และสนับสนุนให้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 4.2) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอลงตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.5 ถึง 3.5) รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.7 ถึง 4.7) จากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.9 ถึง 3.9) ปรับลดลงตามราคาล้างงาน ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะกลับมาเกินดุล 5.6

พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1 ของ GDP)“

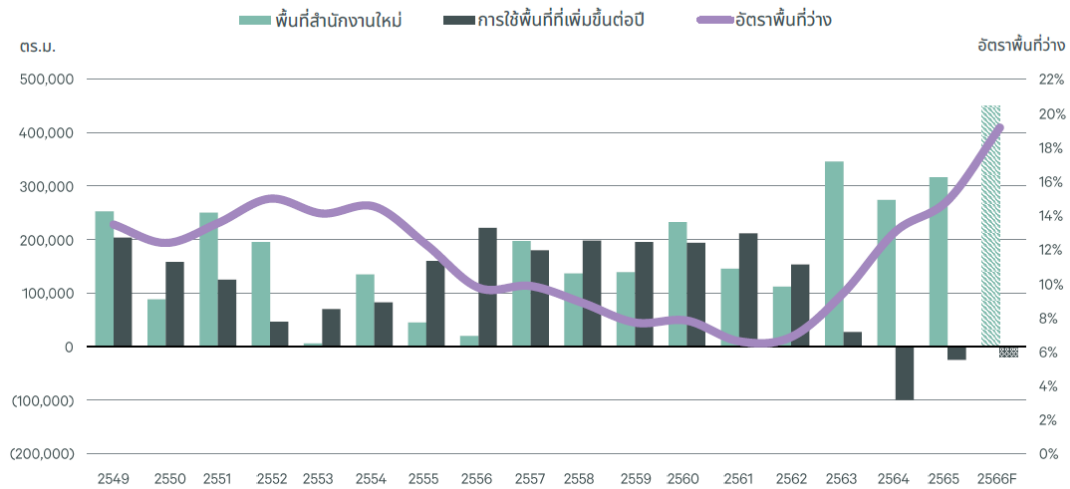
สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิดมีทั้งปัจจัยสนับสนุน อาทิ ภาวการณ์ท่องเที่ยวที่มีโอกาสที่จะฟื้นตัวได้สูงกว่าที่คาดการณ์ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่อาจเข้ามาท่องเที่ยวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ ตามแนวทางการเปิดประเทศและผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง รวมทั้งนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทย และปัจจัยเสี่ยง อาทิ การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลัก โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรปที่มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายหลังจากที่เผชิญกับสถานการณ์เงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหาร และกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก”

### **สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร**

#### **อุปทาน**

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ให้ข้อมูลว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพระดับสากลจะกำหนดตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ที่ลดลงเนื่องจากช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ในปีที่ผ่านมาปริมาณธุรกรรมเช่าอยู่ในระดับต่ำ แต่ยังคงมีการต่อสัญญาเพิ่มขึ้นในระหว่างปี สำหรับการคาดการณ์การใช้พื้นที่สุทธิในปี 2566 นั้นยังคงเป็นลบ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ย้ายไปเช่าพื้นที่ที่มีขนาดเล็กลง

### พื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปีในปี 2549 - 2566F

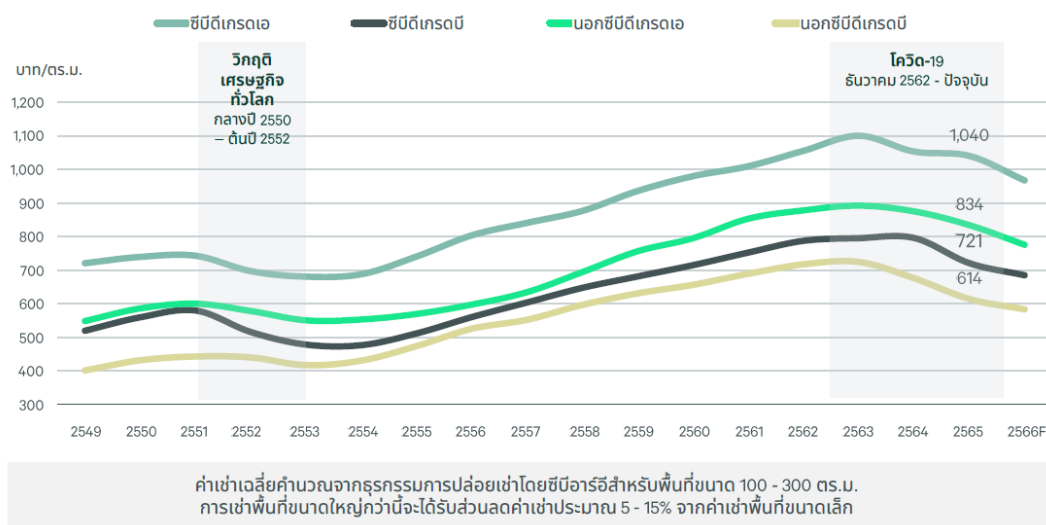


ที่มา: CBRE Research

### อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ปรับลดลงอย่างช้า ๆ แม้ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากก็ตาม โดยภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานคาดว่าค่าเช่าจะลดลงและอัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงต่อการมีค่าเช่าลดลงมากที่สุด ส่วนอัตราค่าเช่าของกลุ่มสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรด เอ ที่ดีที่สุดจะได้รับค่าเช่าอย่างน้อย 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามระดับ ในปี 2549 - 2566F



ที่มา: CBRE Research

### แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี มีความเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มในปี 2566 เรื่องบริษัทจะย้ายพื้นที่สำนักงานมากกว่าในปี 2565 หรือไม่ ดังนี้

- มีแนวโน้มว่าบริษัทต่าง ๆ จะย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูง มีความเป็นไปได้ว่าผู้เช่ากำลังพิจารณาย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูงใน ทำเลชั้นเยี่ยม เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีการรับรองตามมาตรฐาน LEED และ WELL กลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในการดึงดูดผู้เช่า ส่วนการย้ายสำนักงานนั้นจะเกิดขึ้นกับผู้เช่าอยู่ในอาคารเดิมมากกว่า 20 ปี โดยคาดว่าจะมีธุรกรรมเช่าเพิ่มมากขึ้นในปี 2566
- ความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ยืดหยุ่นและบริการครบวงจร ผู้ให้บริการสถานที่ทำงานแบบยืดหยุ่น (Agile) กำลังกลายเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ในส่วนของเจ้าของอาคารเองนั้นก็พยายามมอบข้อเสนอที่ยืดหยุ่นเพื่อดึงดูดผู้เช่าให้มาเช่าพื้นที่ โดยการเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงถือว่ามีความสำคัญอยู่ โดยบริษัทข้ามชาติได้ให้พนักงานกลับเข้าทำงานในสำนักงานแล้ว อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายที่สูงในการตกแต่งสำนักงานจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการตัดสินใจของผู้เช่าว่าจะอยู่ต่อหรือย้ายออก
- อัตราค่าเช่าลดลงในระดับที่ไม่เท่ากัน โดยอาคารสำนักงานเก่าที่ไม่ได้ปรับปรุงใหม่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบเรื่องค่าเช่าที่ลดลงมากที่สุด รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่ระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงได้ยากและมีสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัดจะมีความเสี่ยงเป็นพิเศษที่อัตราค่าเช่าจะลดลง การแข่งขันของอาคารสำนักงานใหม่เพื่อแย่งชิงผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีความรุนแรงมากขึ้น

## 15. รายงานความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีที รีเทล จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีที รีเทล จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

8 มีนาคม 2566



เอกสารแนบ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2565

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



Building a better  
working world

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในงบแสดงฐานะการเงินรวมจำนวนรวม 8,712 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนรวม 8,616 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและ ไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้ เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ สุทธิจากภาระภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติ ที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยการสอบถาม พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่สำคัญและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบ เกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้ เกณฑ์ การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องวันแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

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

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



Building a better  
working world

- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2566



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 16	-	-	6,371,359,734	6,437,759,227
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	8,712,065,826	8,759,976,262	2,244,328,480	2,225,839,423
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 16	710,153,348	692,859,762	299,192,823	293,144,420
ลูกหนี้จากคอกเบี้ยค้างรับ	16	34,664	10,282	648,576	7,850,838
ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์และบริการค้างรับ	9, 16	6,664,778	7,590,068	4,417,397	2,788,172
ลูกหนี้จากเงินปันผล	6, 16	-	-	74,000,000	72,000,000
ลูกหนี้อื่น	16	586,518	5,619,259	-	5,615,507
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	16	-	-	96,377,612	96,377,612
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10	24,769,604	28,360,982	91,441	115,481
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	16	6,351,605	7,729,507	4,753,478	5,991,379
สินทรัพย์อื่น		27,272,871	25,876,290	17,863,438	17,402,449
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>9,487,899,214</b>	<b>9,528,022,412</b>	<b>9,113,032,979</b>	<b>9,164,884,508</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

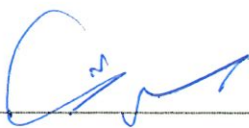
(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สิน				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		23,031,567	23,031,207	23,031,567
เจ้าหนี้อื่น	16	19,661,347	10,796,446	9,990,507
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	30,083,756	20,469,566	17,372,527
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		18,491,021	-	-
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	16	42,137,615	2,358,422	2,467,797
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	16	253,318,941	86,691,855	91,771,040
หุ้นกู้	11	2,048,456,195	2,048,456,195	2,047,287,485
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	287,328,480	287,328,480	295,839,423
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		1,415,383	-	-
หนี้สินอื่น		12,671,727	4,304,525	4,479,369
รวมหนี้สิน		2,736,595,672	2,483,436,696	2,492,239,715
สินทรัพย์สุทธิ		6,751,303,542	6,629,596,283	6,672,644,793
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 8.6565 บาท	12	4,739,433,750	4,739,433,750	4,821,504,000
(31 ธันวาคม 2564: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 8.8064 บาท)				
กำไรสะสม	13	2,011,869,792	1,890,162,533	1,851,140,793
สินทรัพย์สุทธิ		6,751,303,542	6,629,596,283	6,672,644,793
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.3311	12.1088	12.1874
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		547,500,000	547,500,000	547,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

๙



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรם หรือเพอร์ดี และบริษัทย่อย  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	พื้นที่ (ตารางเมตร)	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2565		2564		2565		2564	
		ประเภทเงินลงทุน		ร้อยละของ		ร้อยละของ		ร้อยละของ	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-มอริคัวร์ ทาวเวอร์	24,987	2,441,064,464	2,244,328,480	26	2,441,064,464	2,225,839,423	25	2,441,064,464	2,225,839,423
ที่ดินและอาคาร-ยักษ์นา ทาวเวอร์	42,385	4,788,295,095	6,467,737,346	74	4,788,295,095	6,534,136,839	75	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	67,372	7,229,359,559	8,712,065,826	100	7,229,359,559	8,759,976,262	100	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 6)									
รวมเงินลงทุน		7,229,359,559	8,712,065,826	100	7,229,359,559	8,759,976,262	100	6,674,847,063	8,663,598,650

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2565	2564	
รายได้จากเงินลงทุน					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16	767,442,231	802,941,537	284,614,289	280,585,283
รายได้คอกเบี้ย	16	1,062,719	753,141	7,742,882	7,651,619
รายได้เงินปันผล	16	-	-	206,000,000	240,000,000
รายได้อื่น		1,550,651	7,625,016	861,472	4,434,276
รวมรายได้		770,055,601	811,319,694	499,218,643	532,671,178
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		182,127,605	155,331,090	92,663,777	79,953,031
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15.1, 16	40,898,729	42,156,241	40,898,729	42,156,241
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	15.2, 16	17,402,934	17,410,431	17,402,934	17,410,431
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15.3	1,516,671	1,598,259	1,516,671	1,598,259
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.4, 16	31,588,196	31,306,424	17,620,166	18,096,675
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	16	7,254,237	5,656,939	2,878,690	1,581,746
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		-	29,714,886	-	29,714,886
ค่าใช้จ่ายอื่น	16	22,798,291	29,505,426	7,830,092	15,173,944
ต้นทุนทางการเงิน		58,427,408	62,358,998	58,427,408	62,358,998
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		54,328,311	65,458,574	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		416,342,382	440,497,268	239,238,467	268,044,211
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		353,713,219	370,822,426	259,980,176	264,626,967
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน					
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	21,600,507	214,421,364
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน					
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ					
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(47,910,436)	(54,630,901)	18,489,057	(181,052,265)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(47,910,436)	(54,630,901)	40,089,564	33,369,099
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		305,802,783	316,191,525	300,069,740	297,996,066

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	305,802,783	316,191,525	300,069,740	297,996,066
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	340,850	37,026	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	306,143,633	316,228,551	300,069,740	297,996,066
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	353,713,219	370,822,426	259,980,176	264,626,967
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	21,600,507	214,421,364
รายการกำไร (ขาดทุน) จวจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ				
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(47,910,436)	18,489,057	(181,052,265)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(82,070,250)	(82,070,250)	(95,210,250)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(261,048,000)	(261,048,000)	(271,669,500)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		37,026	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี				
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	6,788,278,159	6,838,929,358	6,672,644,793	6,741,528,477
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	6,751,303,542	6,788,278,159	6,629,596,283	6,672,644,793

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลฟ์รม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	305,802,783	316,191,525	300,069,740	297,996,066
<b>ปรับกระทบรายการ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์สุทธิจาก</b>				
<b>การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก</b>				
<b>(ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน:</b>				
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่าสุทธิธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(21,600,507)	(214,421,364)
รายการเงินปันผลจากการกำไรสะสมก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	-	-	88,000,000	88,000,000
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่าสุทธิธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	47,910,436	54,630,901	(18,489,057)	181,052,265
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54,328,311	65,458,574	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	3,591,378	33,306,265	24,040	29,738,925
สำรองผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	188,917	262,907	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	58,427,408	62,358,998	58,427,408	62,358,998
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(24,382)	431	7,202,262	(7,227,890)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	925,290	5,638,876	(1,629,225)	965,738
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	(2,000,000)	10,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น	5,032,741	(4,841,027)	5,615,507	(5,615,507)
การลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,377,902	2,355,796	1,237,901	2,304,051
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,396,581)	(3,124,065)	(460,989)	458,932
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	2,755,649	(12,627,678)	805,939	(7,536,837)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,164,868	(5,048,186)	3,097,039	(2,874,306)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(9,720,863)	10,652,764	(109,375)	(1,245,706)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	6,035,235	(30,776,937)	(5,079,185)	(4,156,262)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	307,204	583,501	(174,845)	(2,393,242)
จ่ายภาษีเงินได้	(55,524,460)	(73,954,614)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>426,181,836</b>	<b>421,068,031</b>	<b>414,936,653</b>	<b>427,403,861</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(82,070,250)	(95,210,250)	(82,070,250)	(95,210,250)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(261,048,000)	(271,669,500)	(261,048,000)	(271,669,500)
จ่ายดอกเบี้ย	(49,770,000)	(49,770,000)	(49,770,000)	(49,770,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(16,000,000)	(14,500,000)	(16,000,000)	(14,500,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(408,888,250)	(431,149,750)	(408,888,250)	(431,149,750)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	17,293,586	(10,081,719)	6,048,403	(3,745,889)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	692,859,762	702,941,481	293,144,420	296,890,309
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	710,153,348	692,859,762	299,192,823	293,144,420

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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 กลสิกรไทย 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 กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท โจนส์แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์

ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี 2565 และ 2564 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

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 ต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไลฟ์สไตล์ หรือเพอร์ดี (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์ฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น <sup>(1)</sup>	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	ให้บริการใช้สะพานทางเชื่อมต่อ ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าโศกกับ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และ อาคารอินเตอร์เซน 21	ไทย	99.99	99.99

<sup>(1)</sup> คำนวณจากสิทธิในการออกเสียง

- ข) กองทรัสต์ฯ จะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กองทรัสต์ฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้ นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### ก) รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

###### ข) รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

###### ค) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

###### ง) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

###### จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

###### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

## เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนซึ่งแสดงในบัญชีกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 4.3 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

### 4.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่จ่ายจริงในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี และค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย

### 4.5 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กองทรัสต์ฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนการด้อยค่าของสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยการจ่ายชำระคงที่หักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ ซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์ฯ จะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชาระนั้นได้เกิดขึ้น

กองทรัสต์ฯ คัดลบลมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือมีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.6 สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้การเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้น สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ	ตามระยะเวลาของสัมปทาน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี

#### 4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

**ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

**ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

#### 4.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.10 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ



นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.12 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 วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กองทรัสต์ฯ วัตถุประสงค์เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6 และหมายเหตุ 7 ตามลำดับ

### สัญญาเช่า

#### การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากองทรัสต์ฯ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกองทรัสต์ฯ ในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

#### การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ ในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					เงินปันผลที่กองทรัสต์ฯ	
					รับระหว่างปี	
					สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	206,000	240,000
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	1,000	1,000	99.99	99.99	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีลูกหนี้จากเงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อยจำนวน 74 ล้านบาท โดยในวันที่ 26 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหุ้นละ 14.80 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 74 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

ในระหว่างปีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	6,437,759	6,311,338
เงินปันผลจากกำไรสะสมก่อนที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน	(88,000)	(88,000)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	21,601	214,421
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,371,360	6,437,759

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งสมมติฐานที่สำคัญในการประเมินได้อ้างอิงจากสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,244,328	2,441,064	2,244,328
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	6,467,738	-	-
	7,229,359	8,712,066	2,441,064	2,244,328

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,225,839	2,441,064	2,225,839
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295	6,534,137	-	-
	7,229,359	8,759,976	2,441,064	2,225,839

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคาร รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม โดยมีระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่ประมาณ 12 ปี 11 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 มีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	8,759,976	8,666,485	2,225,839	2,258,769
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	148,122	-	148,122
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(47,910)	(54,631)	18,489	(181,052)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	8,712,066	8,759,976	2,244,328	2,225,839

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามเล่มประเมิน	8,424,738	8,464,137	1,957,000	1,930,000
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่า	287,328	295,839	287,328	295,839
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,712,066	8,759,976	2,244,328	2,225,839

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ใช้วิธีพิจารณา รายได้ ข้อสมมติฐานที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราค่าเช่า และอัตราการขึ้นค่าเช่าโดยสุทธิจากภาระภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคา อิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม และผลกระทบต่อมูลค่าเมื่อสมมติฐานเปลี่ยน สรุปได้ดังนี้

2565		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตรการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80.00 - 98.00	80.00 - 97.00
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 10.00	10.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.50	-
		มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
		มูลค่ายุติธรรมลดลง
		มูลค่ายุติธรรมลดลง
2564		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตรการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	75.00 - 95.00	90.00 - 95.00
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.50 - 9.00	9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	6.00	-
		มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
		มูลค่ายุติธรรมลดลง
		มูลค่ายุติธรรมลดลง

#### 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564		2565		2564	
	ยอดคงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	230	-	230	-	150	-	150	-
เงินฝากธนาคาร								
เงินฝากประเภทออมทรัพย์								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	295,619	0.30	290,420	0.10	295,557	0.30	290,415	0.10
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	402,096	0.10	387,429	0.10	-	-	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,486	-	2,579	-	3,486	-	2,579	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	8,722	-	12,202	-	-	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	709,923		692,630		299,043		292,994	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	710,153		692,860		299,193		293,144	

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,161	6,053	2,918	2,686
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,504	1,537	1,499	102
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
รวม	6,665	7,590	4,417	2,788

10. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สิทธิในการใช้ สะพานทางเดิน เชื่อมต่อ	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2564	76,556	240	76,796
ซื้อเพิ่ม	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	76,556	240	76,796
ซื้อเพิ่ม	-	-	-
31 ธันวาคม 2565	76,556	240	76,796
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2564	44,743	101	44,844
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,567	24	3,591
31 ธันวาคม 2564	48,310	125	48,435
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	3,567	24	3,591
31 ธันวาคม 2565	51,877	149	52,026
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2564	28,246	115	28,361
31 ธันวาคม 2565	24,679	91	24,770



		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		โปรแกรม	
		คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2564		240	240
ซื้อเพิ่ม		-	-
31 ธันวาคม 2564		240	240
ซื้อเพิ่ม		-	-
31 ธันวาคม 2565		240	240
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
1 มกราคม 2564		101	101
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		24	24
31 ธันวาคม 2564		125	125
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		24	24
31 ธันวาคม 2565		149	149
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2564		115	115
31 ธันวาคม 2565		91	91

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

#### 11. หุ้นกู้

				(หน่วย: พันบาท)	
				งบการเงินรวมและ	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ	ครบกำหนด	2565	2564
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	1,000,000
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	1,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี				(1,544)	(2,713)
รวม				2,048,456	2,047,287

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน 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 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

กองทรัสต์ฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ที่ครบกำหนดเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2566 โดยการจัดหาเงินกู้ยืมและการให้สินเชื่อใหม่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 23

## 12. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	จำนวน หน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยละ	รวม
	(พันหน่วย)	(บาท)	(พันบาท)
1 มกราคม 2564	547,500	8.9803	4,916,714.2
ลดทุนครั้งที่ 1/2564	-	(0.0715)	(39,146.2)
ลดทุนครั้งที่ 2/2564	-	(0.0442)	(24,199.5)
ลดทุนครั้งที่ 3/2564	-	(0.0582)	(31,864.5)
31 ธันวาคม 2564	547,500	8.8064	4,821,504.0
ลดทุนครั้งที่ 1/2565	-	(0.0389)	(21,297.8)
ลดทุนครั้งที่ 2/2565	-	(0.0370)	(20,257.5)
ลดทุนครั้งที่ 3/2565	-	(0.0370)	(20,257.5)
ลดทุนครั้งที่ 4/2565	-	(0.0370)	(20,257.5)
31 ธันวาคม 2565	547,500	8.6565	4,739,433.7

### 13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
กำไรสะสมต้นปี	1,966,774	1,922,215	1,851,141	1,824,814
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	353,713	370,822	259,980	264,627
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	341	37	-	-
รายการกำไรจากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อย	-	-	21,601	214,421
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่า				
ยุติธรรมของเงินลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	(47,910)	(54,631)	18,489	(181,052)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทน				
ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(261,048)	(271,669)	(261,048)	(271,669)
กำไรสะสมปลายปี	2,011,870	1,966,774	1,890,163	1,851,141

#### 14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
18 กุมภาพันธ์ 2565	1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในส่วนที่เหลือหลังหักเงินปันผลระหว่างกาล	0.1378	75,446
6 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565	0.1230	67,342
4 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	0.1130	61,868
3 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565	0.1030	56,392
			<u>261,048</u>

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
18 กุมภาพันธ์ 2564	1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในส่วนที่เหลือหลังหักเงินปันผลระหว่างกาล	0.1968	107,748
6 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564	0.0885	48,454
4 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564	0.1158	63,400
3 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564	0.0951	52,067
			<u>271,669</u>

#### 15. ค่าใช้จ่าย

##### 15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

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

## 15.2 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## 15.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

## 15.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท หาดสabay จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท วิทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์تنอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา (สำหรับปี 2565)
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		
	2565	2564	2565	2564	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	7,228	7,228	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	-	206,000	240,000	ตามที่ประกาศจ่าย
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,811	7,094	1,814	2,124	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	434	321	434	321	อัตราร้อยละ 0.10 ถึง 0.30 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ					
กองทรัสต์ฯ	40,899	42,156	40,899	42,156	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,403	17,410	17,403	17,410	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร					
อสังหาริมทรัพย์	31,588	31,306	17,620	18,097	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15.4
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,821	2,687	-	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	55	137	55	137	ตามที่จ่ายจริง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	6,371,360	6,437,759
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	299,043	292,994	299,043	292,994
<b>ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	614	7,841
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	35	10	35	10
<b>ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20	5	2	1
<b>ลูกหนี้จากเงินปันผล</b>				
บริษัทย่อย	-	-	74,000	72,000
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,616	-	5,616
<b>เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	96,378	96,378
<b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	79	49	79	49
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,899	3,268	1,516	1,614
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14,113	12,114	12,942	11,031
<b>ค่าเช่ารับล่วงหน้า</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	414	357	56	-
<b>เงินมัดจำรับจากผู้เช่า</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,922	2,411	466	289

## เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ยอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2565	รับชำระ	31 ธันวาคม 2565
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	96,378	-	96,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	1 มกราคม 2564	รับชำระ	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	96,378	-	96,378

## 17. หนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเหลืออยู่ประมาณ 12 ปี 11 เดือน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 (ซึ่งรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม 3 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินตามสัญญามีมูลค่า 287 ล้านบาท สิทธิทรัพย์สินการใช้ที่เกี่ยวข้องมีมูลค่า 319 ล้านบาท บันทึกรวมอยู่ในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



## 18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15

18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการนอกเหนือจากที่บันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
จ่ายชำระภายใน:				
ภายใน 1 ปี	76	50	35	25
1 ถึง 5 ปี	97	38	44	9
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	5	7	2	4

18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ ประมาณ 12 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 12 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ ประมาณ 5 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 5 ล้านบาท) และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อยประมาณ 7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 7 ล้านบาท)

## 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

## 20. ความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ลูกหนี้จากเงินปันผล เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและหุ้นกู้กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### 20.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ) และหุ้นกู้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและแยกตามวันที่ครบกำหนด เพื่อแสดงฐานะความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
2565							
อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
ภายใน 1 ปี		1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	(% ต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	698	12	710	0.10 - 0.30
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้	1,000	1,048	-	-	-	2,048	2.18 - 2.78

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
2564							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	(% ต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	678	15	693	0.10
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้	-	999	1,048	-	-	2,047	2.18 - 2.78

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
2565							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)	
ภายใน 1 ปี		เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม		
1 ปี	1 - 5 ปี		ตลาด	ดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	296	3	299	0.30
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	96	-	-	-	-	96	7.50
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้	1,000	1,048	-	-	-	2,048	2.18 - 2.78

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
2564							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง			อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)	
ภายใน		เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม		
1 ปี	1 - 5 ปี						
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่า							
เงินสด	-	-	-	290	3	293	0.10
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	96	-	-	-	-	96	7.50
หนี้สินทางการเงิน							
หุ้นกู้	-	999	1,048	-	-	2,047	2.18 - 2.78

## 20.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงิน อันได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดโดยฝากเงินกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้า ประกอบกับสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ส่วนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย มีการควบคุมดูแลการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้เป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืมและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิต เนื่องจากกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ) ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### 20.3 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

### 20.4 ความเสี่ยงด้านตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ (ไม่รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดของตราสารทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ

### 20.5 การบริหารความเสี่ยง

กองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 21. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	2565				2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	-	-	8,712	8,712	-	-	8,760	8,760

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	2565				2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	-	-	6,371	6,371	-	-	6,438	6,438
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	-	-	2,244	2,244	-	-	2,226	2,226

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 7 ตามลำดับ

## 22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- (ก) เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินและสัญญาการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินในประเทศ 2 แห่ง จำนวนเงินรวม 1,000 ล้านบาท โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ในสัญญาหรือวันที่มีการเบิกรับเงินกู้ภายใต้สัญญา
- (ข) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการ ได้มีมติดังต่อไปนี้
  - 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0370 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 28 มีนาคม 2566
  - 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตรา 0.4320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลไปแล้วในอัตรา 0.3390 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คงเหลือประโยชน์ตอบแทนที่ต้องจ่ายอีกในครั้งนี้อยู่ในอัตรา 0.0930 บาทต่อหน่วยทรัสต์โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 28 มีนาคม 2566

## 24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566



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](http://www.tprimereit.com)