
THE BEST
INVESTMENT
IS TO INVEST IN
AN ENRICHING ASSET

SPRIME





สารบัญ

- 002 -

สารจากประธานกรรมการ

- 004 -

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

- 005 -

สาระสำคัญของกองทรัสต์

- 010 -

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 022 -

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม
ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

- 026 -

ปัจจัยความเสี่ยง

- 029 -

ข้อมูลสำคัญอื่น

- 029 -

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- 031 -

ข้อมูลหน่วยทรัสต์
และผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 035 -

โครงสร้างการจัดการ

- 058 -

การกำกับดูแลกองทรัสต์

- 062 -

การควบคุมภายใน
และการบริหารจัดการความเสี่ยง

- 063 -

การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

- 074 -

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

- 078 -

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

- 085 -

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 090 -

รายงานความเห็นของทรัสต์

- 091 -

งบการเงิน

สารจากประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ปี 2562 ถือเป็นปีที่ท้าทายอย่างยิ่งของเศรษฐกิจไทยและการท่องเที่ยว ซึ่งเผชิญกับปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของสงครามการค้า การแข็งค่าของเงินบาท การชะลอตัวของภาคการส่งออก การเพิ่มขึ้นของหนี้ภาคครัวเรือน และปัจจัยทางการเมือง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเป็นกลุ่มธุรกิจที่ยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีมาตรฐานการจัดการที่ดีตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวก มีระบบขนส่งมวลชนรองรับ ซึ่งสะท้อนได้จากอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับสูงและรายได้ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าว กลายเป็นตัวเลือกสำคัญในการลงทุนทั้งนักลงทุนในภาวะการณ์ที่ตลาดเงินและตลาดทุนมีความผันผวน

จากความมั่นใจข้างต้น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอสไพรม์โกรท (“SPRIME” “กองทรัสต์”) ที่ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 โดยได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพที่มีการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องและได้รับความพึงพอใจที่ดีจากผู้เช่ามาโดยตลอด โดยกองทรัสต์ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562 และได้รับการตอบรับที่ดีจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 523.78 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 288.52 ล้านบาท โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 55.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สุดท้ายนี้ในนามของบริษัท เอส ธีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) ทั้งนี้ บริษัทฯยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้กรอบของบรรษัทภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนให้กับท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ตลอดไป

(นายนิติ เชยกลิ่น)
ประธานกรรมการ



ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
เหตุการณ์ที่สำคัญ	
• วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	17 มกราคม 2562
• วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	18 มกราคม 2562
• วันที่จดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์	23 มกราคม 2562
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ มีทุนที่ชำระแล้วเท่ากับ 4,388,872,000.- บาท

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (18 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2562)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2562*	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการชั้นทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน)	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	ร้อยละ 92.2	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	อาคารสำนักงาน	5,243 ล้านบาท	5,681.55 ล้านบาท

หมายเหตุ : * ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2562

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

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม กองทรัสต์ SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ วงเงินกู้ยืมระยะยาวจะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท • สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระตามสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ <p>โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป ทั้งนี้ จะมี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ให้บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของบมจ.สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี • กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35 • ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน และเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน

- ไม่มี -

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
และจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว
ของกองทรัสต์ในปี 2562

กองทรัสต์ มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2562 จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.3159 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และมีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.350 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเกิดจากการที่กองทรัสต์ มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลา การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการ ขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)
17 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1419	7.00%
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1740	7.00%

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วในปี 2562

รอบผลประกอบการ	เงินลดทุนชำระแล้ว (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราร้อยละ (เทียบราคาพาร์) ¹
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1760	7.00%
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1740	7.00%

หมายเหตุ :

¹ 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562 ราคาพาร์เท่ากับ 10.000 บาทต่อหน่วย

1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562 ราคาพาร์เท่ากับ 9.824 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้วปี 2562

ปี	2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์
ถึงการดำเนินงานและ
ฐานะทางการเงินของ
กองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 523.79 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 517.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.76 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 235.27 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 123.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.65 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด สุทธิแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 288.52 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม
ของกองทรัสต์สำหรับ
รอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 235.27 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 123.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีจำนวน 3.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.44 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ^{1/}
ต้นทุนการเช่าและบริการ	123,871,278	2.83%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,399,104	0.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,939,318	0.18%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,034,306	0.78%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	700,000	0.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,862,225	0.11%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	3,385,233	0.08%
ต้นทุนทางการเงิน	53,079,113	1.21%
รวมค่าใช้จ่าย	235,270,577	5.37%

หมายเหตุ :

^{1/} มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับ 4,381,244,342 บาท

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ “17 มกราคม 2562” โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์เจ้าของกองทรัสต์ และบริษัท เอส ธี แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (“ทรัพย์สินหลัก” / “อสังหาริมทรัพย์”) กองทรัสต์โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ซึ่งจะได้รับค่าเช่าจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ร้านค้า) และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

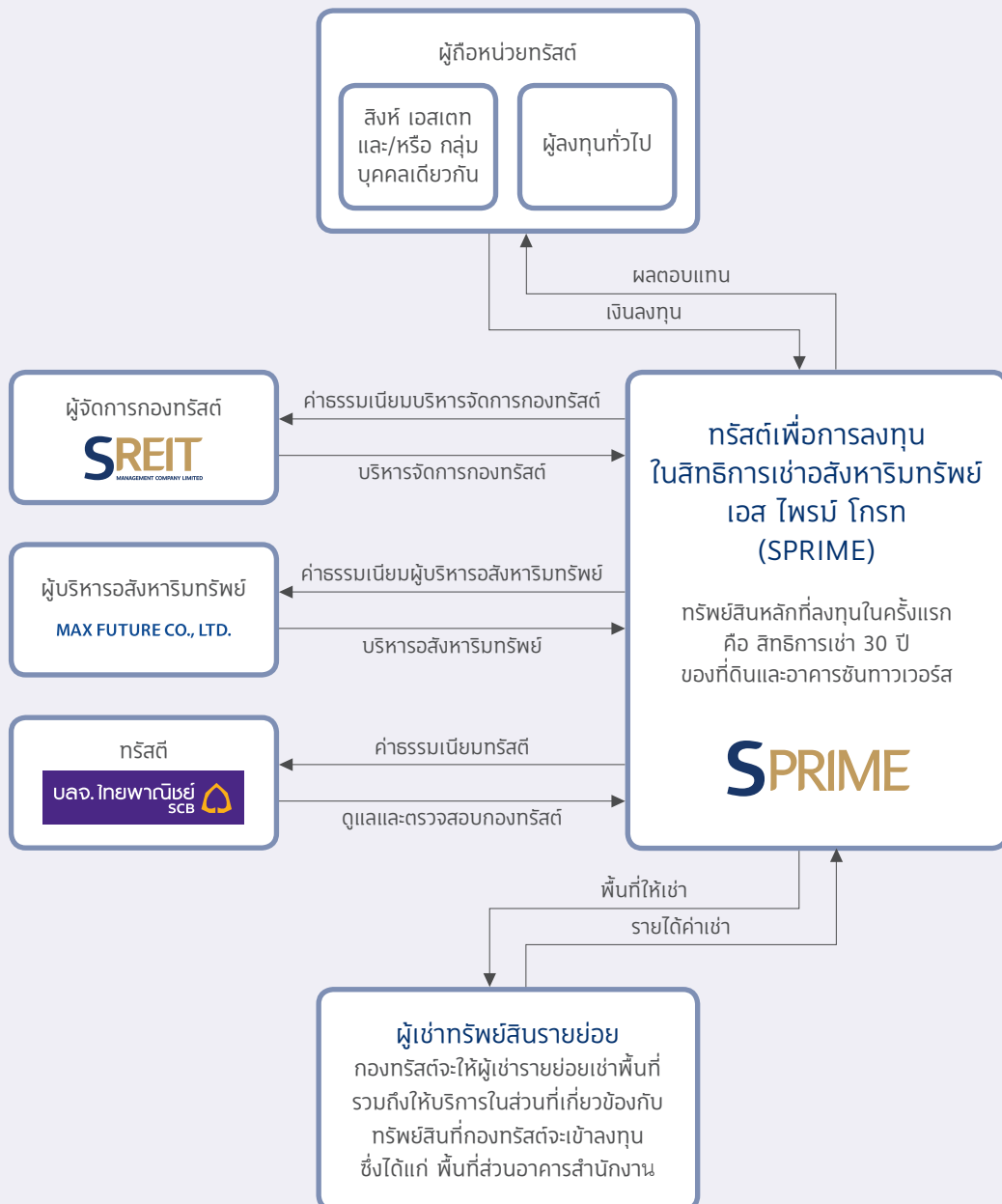
2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20

แม้ว่าบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึง การรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2.2 โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพนี้



3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.1 รายละเอียดสินทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์ส



รายละเอียด	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน	
ที่ตั้ง	123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แมกซ์ พิวเจอร์ จำกัด
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เกรด B ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน
พื้นที่อาคารโดยรวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 122,965 ตารางเมตร
จำนวนพื้นที่จอดรถ	952 คัน
วันที่เปิดดำเนินการ	26 พฤษภาคม พ.ศ. 2538

รายละเอียดการลงทุน

ลักษณะการลงทุน

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม สถานที่ออกกำลังกาย และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และพื้นที่บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา
2. พื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตร.ม.^{1/1} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 62,843 ตร.ม. โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^{1/2}	62,843
• อาคาร A	26,159
• อาคาร B	36,684
พื้นที่ค้าปลีก	-
พื้นที่ห้องประชุม	944
พื้นที่ส่วนกลาง	21,202
ที่จอดรถ	33,839
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828

หมายเหตุ :

^{1/1} พื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 122,965 ตร.ม. โดยในครั้งนี้นักกองทรัสต์ฯ ไม่ลงทุนในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 4,137 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในอนาคตกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว

^{1/2} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

รายละเอียด	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	3. งานระบบต่างๆ ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท

3.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลด กระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุ สัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคาร สำนักงานอาคารชั้นทาวเวอร์ส เป็นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็น ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วันที่สำรวจ	16 สิงหาคม 2562
สำหรับรอบระยะเวลา และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 1 กันยายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 29.38 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 5,243,000,000 บาท (ห้าพันสองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) วันที่ 1 มกราคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 29.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 5,292,000,000 บาท (ห้าพันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐานการประเมินมูลค่า

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ก.ย. 2562 – ก.ย. 2563)	<ul style="list-style-type: none"> สำนักงาน 600 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) ร้านค้า 1,150 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%) พื้นที่สำหรับห้องออกกกำลังกาย 500 บาท / ตร.ม. / เดือน และปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี ห้องประชุมและสัมมนา 0.5% ของรายได้ค่าเช่ารวม
---	---

สมมติฐานการประเมินมูลค่า						
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ประมาณการ ก.ย. 2562 - ก.ย. 2563)	<ul style="list-style-type: none">สำนักงาน 95%ร้านค้า 100%					
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์)	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนในการบริหารและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้					
	1. ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee)					
	<table><tr><th>ระยะเวลา</th><th>ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1-10</td><td>ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์</td></tr></table>	ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)	ปีที่ 1-10	ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	
	ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)				
	ปีที่ 1-10	ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์				
ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์						
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)						
<table><tr><th>ระยะเวลา</th><th>ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1-10</td><td>ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์</td></tr></table>	ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)	ปีที่ 1-10	ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์		
ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (ต่อปี)					
ปีที่ 1-10	ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์					
ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์						
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none">ค่าสาธารณูปโภค	ปีที่ 1 : 14.5% ของรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้น 3% ทุกปี				
	<ul style="list-style-type: none">ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	ปีที่ 1 : 6,000,000 บาทต่อปี และปรับขึ้น 3% ทุกปี				
	<ul style="list-style-type: none">ค่าบริการรักษาความสะอาด	ปีที่ 1 : 7,500,000 บาทต่อปี และปรับขึ้น 3% ทุกปี				
	<ul style="list-style-type: none">ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2% ของรายได้ทั้งหมด				
	<ul style="list-style-type: none">ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex)	ปี 2562 - 2566 : 3% ของรายได้ทั้งหมด ปี ตั้งแต่ 2567 : 2% ของรายได้ทั้งหมด				
	<ul style="list-style-type: none">ค่าใช้จ่ายอื่น	0.5% ของรายได้ทั้งหมด				
ค่าประกันภัยตามกบรณธรรม	ปีที่ 1 ค่าเบี้ยประกัน 1,400,000 บาท และปรับขึ้น 2% ทุกปี					
อัตราคิดลด (Discount Rate)	10%					

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแล้วเห็นว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ซึ่งจัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอรี จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบันและครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

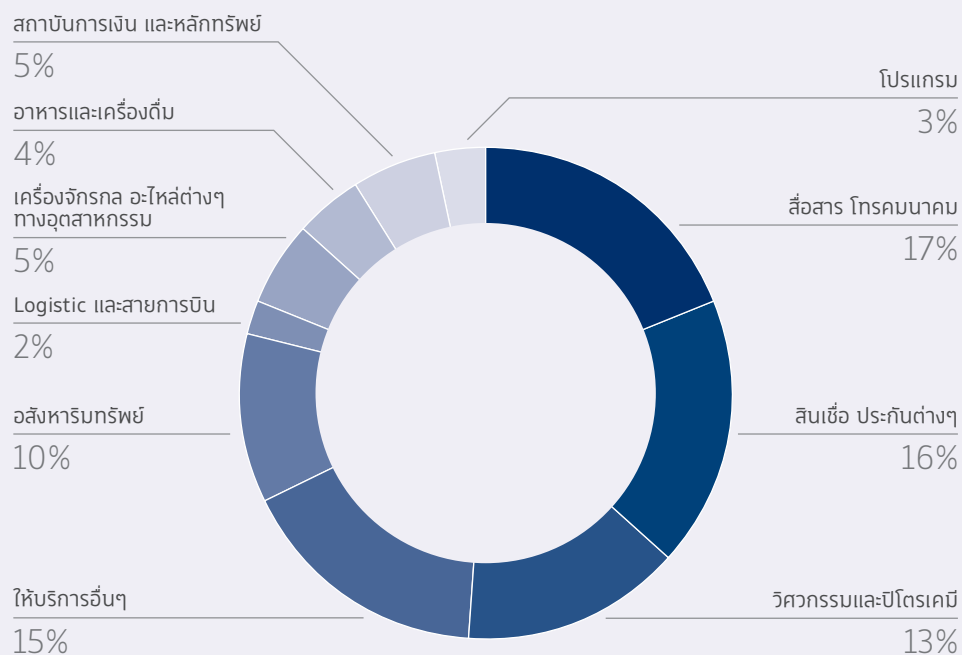
กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สิน ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้บริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในอาคารชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1	บริษัท ฟูลิ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการ	6,335	10.08
2	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่о ประกันภัย	6,334	10.08
3	บริษัท เทคนิปป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,616	8.94
4	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อสาร โทรคมนาคม	4,125	6.56
5	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	3,966	6.31
6	บริษัท อีวิคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	3,702	5.89
7	บริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	2,415	3.84
8	บริษัท ไทโยต้า ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่о ประกันภัย	1,946	3.10
9	บริษัท เวอร์ทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311	2.09
10	บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชั่นส์ จำกัด	ซอฟต์แวร์	1,311	2.09
	รวม		37,061	58.97

ที่มา : บริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เข้าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ^{1/} (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2563	14,853	23.64
2564	24,886	39.60
2565	17,485	27.82
ว่าง	5,619	8.94
รวม^{1/}	62,843	100.00

ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

หมายเหตุ :

^{1/} รวมพื้นที่สำนักงาน 1,256 ตร.ม. ของ บ.แม็กซ์ ฟิวเจอร์ และศูนย์ออกกำลังกายขนาด 1,405 ตร.ม. ซึ่ง บ.แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่แล้ว เมื่อวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในพื้นที่สำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส

5. การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

5.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

5.3 ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - 1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)

- 2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - 3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

5.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
- ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ให้หมายความรวมถึง การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

5.5 การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อการผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- การก่อการผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อการผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างของเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้รายใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นสุดบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

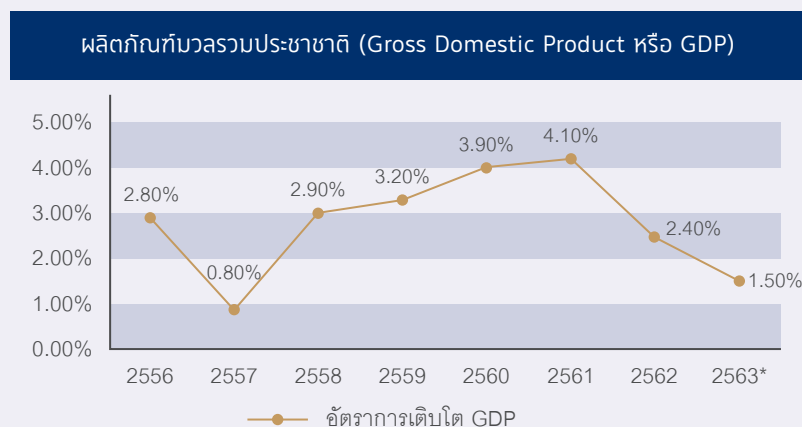
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท • สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระตามสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ • ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ <p>โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป ทั้งนี้ จะมี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส

เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ให้ บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ บมจ.สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี • กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35 • ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน • นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 เป็นปีที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน (Trade War) และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ส่งผลให้การส่งออกปรับตัวลดลง รวมถึงภาคการท่องเที่ยวก็ได้รับผลกระทบดังกล่าวเช่นกัน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลไทยได้พยายามผลักดันการใช้จ่ายของรัฐบาลเอง รวมถึงส่งเสริมการลงทุนในภาคเอกชนและการบริโภคของประชาชน เพื่อช่วยให้ระบบเศรษฐกิจไทยมีการเจริญเติบโต โดยคาดการณ์ว่าในปี 2562 เศรษฐกิจของประเทศไทยจะมีการขยายตัวอยู่ในระดับร้อยละ 2.4 (ที่มา : สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กุมภาพันธ์ 2563)



หมายเหตุ : * ตัวเลขคาดการณ์

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และ สศช.

สำหรับปี 2563 สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 1.5 โดยมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญมาจาก 1) การลงทุนของภาครัฐในโครงการโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ โครงการรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เข้าสู่ขั้นตอนการก่อสร้าง โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงในต่างจังหวัดที่เข้าสู่การประกวดราคา 2) การส่งเสริมการลงทุนในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) 3) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อกระตุ้นกำลังการซื้อของผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตามในปี 2563 ยังคงมีปัจจัยที่ท้าทายจาก 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์เศรษฐกิจในต่างประเทศ 2) ปัญหาการแข็งค่าของค่าเงินบาท 3) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบในวงกว้างต่อเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ 4) การเมืองภายในประเทศ และ 5) ภาระหนี้ในภาคครัวเรือนที่จะส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของประชาชน

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ในปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่สำหรับให้เช่ารวมประมาณ 8.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณ 141,670 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเน้นทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD : Central Business District) ที่สามารถเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้สะดวก ส่งผลให้ค่าเช่าและอัตราการใช้ของอาคารสำนักงานในกลุ่มดังกล่าวเติบโตสูงขึ้นและพบว่าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา (ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE))

อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ไตรมาส 3 ของปี 2562 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 8.97 ล้านตารางเมตร โดยมีอาคารที่เปิดตัวใหม่จำนวน 4 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 126,000 ตารางเมตร ได้แก่ โครงการมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์, โครงการทรู ดิจิทัล พาร์ค, โครงการเอ็ม เอส สยาม ทาวเวอร์ และโครงการลาดพร้าว ฮิลล์ ซึ่งยังไม่รวมอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จในสิ้นปี 2562 จำนวน 4 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 75,000 ตารางเมตร และอาคารที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง 2 โครงการ พื้นที่ให้เช่าประมาณ 26,800 ตารางเมตร

โดยสรุปภาพรวมพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ ปี 2562 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 259,759 ตารางเมตร และในปี 2563 คาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 277,300 ตารางเมตร มีจำนวนกว่า 10 โครงการ

ตารางแสดงรายชื่ออาคารสำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2563

ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เกรด	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ปีที่คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ	
เดอะ ปาร์ค (เฟส 1)	พระรามที่ 4/ รัชดา	A	60,000	ไตรมาส 1	2563
แสนสิริ (77)	สุขุมวิท 77	B	20,000	ไตรมาส 1	2563
อาคารสำนักงาน ทีอาร์อาร์	นราธิวาส 28	B	20,000	ไตรมาส 1	2563
ทิปโก้ ทาวเวอร์ 2	พระราม 6	A	15,000	ไตรมาส 1	2563
ธนบุรีพานิช	เจริญสุขุมวิท 66/1	B	22,000	ไตรมาส 1	2563
ซัมเมอร์ฟอยล์	พระโขนง	B	5,500	ไตรมาส 2	2563
เมเจอร์ ทาวเวอร์	รามคำแหง	B	25,000	ไตรมาส 2	2563
อาคารวานิสสา	ชิดลม	A	22,000	ไตรมาส 3	2563
ลุมพินี ทาวเวอร์ วิภาวดี	วิภาวดี 3	B	25,000	ไตรมาส 4	2563
กรุงเทพประกันชีวิต	ถนนกรุงเทพ-นนท์	B	20,000	ไตรมาส 4	2563
รวมพื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2563			234,500		

ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

ซึ่งปัจจุบันยังมีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 680,000 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2564 - 2566 โดยพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนามีอยู่ประมาณ 50 อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาทิ ตามแนวรถไฟฟ้าและบนถนนพระรามที่สี่ โดยในจำนวนดังกล่าวมีอยู่ประมาณ 70 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ซึ่งจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานใหม่ดังกล่าว จะส่งผลให้ในอนาคตกรุงเทพฯ มีพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานกว่า 10 ล้านตารางเมตร

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 8.34 ล้านตารางเมตร หรือเทียบเป็นอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย (Y-o-Y) สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรืออาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก เช่น เชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน และตั้งอยู่บนถนนสายหลัก เป็นต้น

เมื่อพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ในเขตนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (Non-CBD) พบว่า อัตราความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 92.7 เพิ่มขึ้นจากช่วงก่อนหน้าเล็กน้อย (Q-o-Q) และปริมาณความต้องการเช่าใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) และเมื่อพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานบริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต (Inner Northern Corridor) พบว่า มีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ (A) และเกรดบี (B) รวมกันประมาณ 1.21 ล้านตารางเมตร โดยมีการเช่าพื้นที่แล้ว 1.16 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 95.7 ซึ่งความต้องการเช่าในบริเวณดังกล่าวมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยอัตราค่าเช่าสำนักงานเฉลี่ยสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,057 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณ 3.4% และอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 755 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณ 3.8%

จากการสำรวจพบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ในเขต Non-CBD ในไตรมาส 3 ปี 2562 มีการปรับตัวสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y) 3.6% ต่อปี โดยขณะนี้ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 600 - 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่เช่าและทำเลที่ตั้งของอาคาร

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 3/2562		ไตรมาส 2/2562		ไตรมาส 3/2561	
	พื้นที่รวม (ล้าน ตร.ม.)	เกรดบี (B) นอกศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้านตร.ม.)	เกรดบี (B) นอกศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ล้านตร.ม.)	เกรดบี (B) นอกศูนย์กลาง ธุรกิจ (ล้าน ตร.ม.)
พื้นที่ปล่อยเช่า	8.97	3.83	8.92	3.83	8.83	3.80
พื้นที่ที่มีการเช่า	8.34	3.55	8.31	3.54	8.16	3.53
อัตราการใช้เช่า	93.0%	92.7%	93.1%	92.6%	92.4%	92.9%
ค่าเช่า (บ./ตร.ม./เดือน)	1,057 ^{/1}	720	1,055 ^{/1}	716	1,009 ^{/1}	695

หมายเหตุ : ^{/1} ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2563

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตจะมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอีก 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ค่าเช่า (Rental Rate) และอัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate) อาจคงตัวอยู่ในอัตราเดิม โดยกลุ่มผู้เช่าใหม่คาดว่าจะมาจาก 1) กลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่มองประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค และศูนย์กลางทางการค้าระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียน (AEC) ประกอบกับการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐต่อเขตเศรษฐกิจพิเศษต่างๆ อาทิ เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นต้น และ 2) กลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนใหม่ในประเทศไทยเนื่องจากการขยายธุรกิจ หรือการย้ายฐานการผลิต ซึ่งเป็นปัจจัยบวกให้เกิดความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

จากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่ส่งผลให้อาคารสำนักงานเก่าจำเป็นต้องปรับปรุงอาคารให้สามารถแข่งขันได้ และช่วยดึงดูดให้ผู้เช่าทั้งรายเก่าและรายใหม่สนใจเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานของตนเอง เช่น 1) การสร้างเอกลักษณ์ของอาคาร 2) การเพิ่มประโยชน์ใช้สอยภายในอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าและสอดคล้องกับรูปแบบอาคารสำนักงานยุคใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่จะเน้นรูปแบบโครงการ Mix-use Complex ขนาดใหญ่ เช่น การรวมพื้นที่ของอาคารสำนักงานกับพื้นที่โรงแรม และ/หรืออาคารชุดพักอาศัย และ/หรือพื้นที่ค้าปลีก เป็นต้น ทำให้อาคารสำนักงานเหล่านี้เป็นที่น่าสนใจเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าอาคารสำนักงานธรรมดา

ที่มาข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สมาพันธ์การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), แผนวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยได้มอบหมายให้บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์
- 1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดการผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น
- 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในอาคารชั้นทาวเวอร์สได้รับเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิมและผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ
- 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และอาจดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

- (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 (ห้า) ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
 - 2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ อาคารชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่งบริษัท แมกซ์ พิวเจอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารจอดรถซึ่งรองรับได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้สัญญาตกลงกระทำการระบุให้ บมจ. สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
 - 2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
 - 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
 - 2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
 - 2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอและดำเนินการอย่างเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.10 ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันที่สูงขึ้น แม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะมีเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของอาคารชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทาง

คมนาคมต่างๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าชานเมือง (MRT) สถานีจตุจักร และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิตและสถานีสถานีห้าแยกลาดพร้าว นอกจากนี้ ในบริเวณดังกล่าวยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการส่วนต่อขยายของระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ จากปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สได้เป็นอย่างดี

- 2.11 ความเสี่ยงที่เกิดจากการฉ้อโกงที่ดิน
- 2.12 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเมือง
- 2.13 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด
- 3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.sprimegrowth.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 4,388,872,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.824 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด*	13.20 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด*	13.30 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด*	13.10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9.2778 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,144.88 ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	5,897.10 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2562	16.30 บาท/หน่วย

* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

2. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ%
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	89,350,000	20.00
2	สำนักงานประกันสังคม	37,615,200	8.42
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,927,600	6.48
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,763,300	4.87
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,901,200	4.23

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยกรรณ	ร้อยละ%
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,875,800	4.00
7	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเดนส์ ฟันด์	17,040,900	3.81
8	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,000,000	3.81
9	มหาวิทยาลัยมหิดล	12,200,000	2.73
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟันด์	10,758,200	2.41
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	271,432,200	60.76
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	175,317,800	39.24
	รวม (Total)	446,750,000	100.00

2.2 ผู้ถือหุ้นกรรณรายใหญ่ (ถือหุ้นกรรณตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยกรรณ	ร้อยละ%
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	89,350,000	20.00
	รวม (Total)	89,350,000	20.00

2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นกรรณรายใหญ่ของกรรณที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกรรณ

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกรรณเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกรรณจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรณไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรณนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรณจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรณไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กรรณจัดตั้ง กรณีที่กรรณมีการเพิ่มทุน กรรณอาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรณเดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกรรณ หากกรรณมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- 1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม : ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1

- 2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม : ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาใน วั่นแต่กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วในปี 2562

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการชั้นทาวเวอร์ส ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรบบัณบัถ	วันให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
10 พฤษภาคม 2562	24 พฤษภาคม 2562	10 มิถุนายน 2562	เงินสด	0.1419	17 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562
9 สิงหาคม 2562	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	เงินสด	0.1740	1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562

และมีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรบบัณบัถ	วันให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันจ่ายเงินลดทุน	ประเภท	เงินลดทุน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
7 พฤศจิกายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	เงินสด	0.1760	1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562
26 กุมภาพันธ์ 2563	12 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	เงินสด	0.1740	1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562

และรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังดังตารางข้างล่าง

ปี	2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัด ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ

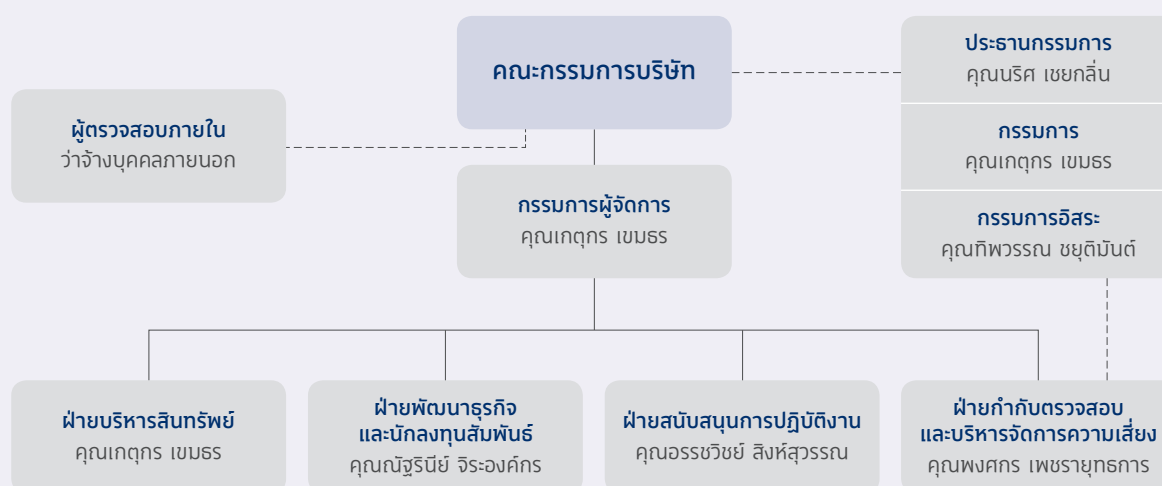
ชื่อบริษัท	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (S REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105561123946
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2561
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 0-2617-6465 โทรสาร : 0-2116-4072 อีเมล : info@primegrowth.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) รายชื่อกรรมการ	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (99.996%) 1. นายนิริศ เชยกลิ่น (ประธานกรรมการ) 2. นายเกตุกร เขมธร (กรรมการ) 3. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายนิริศ เชยกลิ่น และนายเกตุกร เขมธร ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	99,996	99.996
2	ดร. ชญานิน เทพาคำ	1	0.001
3	นายณริศ เชยกลิ่น	1	0.001
4	นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	1	0.001
5	นายฐิติ ทองเบญจมาศ	1	0.001
	รวม	100,000	100.000

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



1.4 รายชื่อและประวัติกรรมการ



1. นายบริศ เชยกลืน

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2557 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2541 - 2556 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)



2. นายเกตุกร เบนรธ

ตำแหน่ง

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ และการเงินระหว่างประเทศ (หลักสูตรนานาชาติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2561 ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2558 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2551 - 2555 ผู้จัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)



3. นางทิพวรรณ ชยุติบันย์

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

- 2557 - 2560 ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร
- 2555 - 2557 สรรพากรพื้นที่ กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร
- 2554 - 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร

1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทเกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
- 19) คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรณการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทรวม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานและที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
1. นายเกตุกร เขมธรร	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ และการเงินระหว่างประเทศ (หลักสูตรนานาชาติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	<ul style="list-style-type: none"> 2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2558 - 2561 ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) 2555 - 2558 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 2551 - 2555 ผู้จัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
2. นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ	ฝ่ายสนับสนุน การปฏิบัติงาน	ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	<ul style="list-style-type: none"> • 2561 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด • 2558 - 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด • 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด
3. นางสาวณัฐรี จิระองค์การ	ฝ่ายพัฒนารุทกิจ และนักลงทุน สัมพันธ์	ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	<ul style="list-style-type: none"> • ก.พ. 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารุทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด • ก.พ. 2560 - ม.ค. 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด • มิ.ย. 2555 - ม.ค. 2560 รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
4. นายพงศกร เพชรยุทธการ	ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและ บริหารจัดการ ความเสี่ยง	ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ และการจัดการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	<ul style="list-style-type: none"> • ก.พ. 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด • ก.พ. 2561 - พ.ย. 2561 ผู้จัดการฝ่ายดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบ บริษัท เงินทุนศรีสวัสดิ์ จำกัด (มหาชน) • ส.ค. 2558 - ก.พ. 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับและควบคุม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) • ม.ค. 2557 - ส.ค. 2558 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส คอนซัลติ้ง (ประเทศไทย)

1.7 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุนหรือลดทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนและจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

(4) หน้าที่เกี่ยวข้องกับการดูแลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(5) หน้าทีในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้ จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก • ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการระบุ อด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • การเปิดเผยข้อมูลที่มีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ • แนวทางการป้องกันการล่อลวงและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่นๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดตั้งโครงสร้างของกองทรัสต์ ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

1.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี โดยมีรอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	<p>กรณีที่ได้อำนาจทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท:</p> <p>ไม่มีค่าธรรมเนียม</p> <p>กรณีที่ได้อำนาจทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่อำนาจทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท:</p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีที่ได้อำนาจทรัพย์สินจากบุคคลอื่น:</p> <p>ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาทรัพย์สินระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาทรัพย์สินระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7.40 ล้านบาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
วันที่จะทะเบียนจัดตั้งบริษัท	วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2556
ทุนจดทะเบียน	1,500 ล้านบาท
ลักษณะการดำเนินงาน	บริหารอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	1. ดร. ชญานิน เทพาคำ 2. นายนิรศ เชยกลิ่น 3. นายฐิติ ทองเบญจมาศ 4. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์ 5. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2) หน้าทีที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีสิทธิ์ที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3) หน้าทีในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใดๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4) หน้าทีในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5) หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสอย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำการสรุปในแต่ละครั้ง (ไปรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	รายเดือน

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

ในปี 2562 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์

3. ทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105535048398
โทรศัพท์	: 0-2949-1500
โทรสาร	: 0-2949-1501
เว็บไซต์	: http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	: 200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทริสตีได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทริสตีจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

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

3.3 หน้าทีและความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

- ทริสตีมีหน้าที่จัดการกองทริสตีด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทริสตีอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทริสตีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทริสตี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทริสตี มติของผู้ถือหน่วยทริสตี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทริสตี (ถ้ามี)
- ทริสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทริสตีทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทริสตีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสตีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทริสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทริสตีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทริสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทริสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทริสตีกับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทริสตีหรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทริสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทริสตีเข้าจัดการกองทริสตีไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสตีรายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทริสตีมีหน้าที่จัดการกองทริสตีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสตีหรือผู้ถือหน่วยทริสตีโดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทริสตีและพ.ร.บ. ทริสตี ในการดำเนินการดังกล่าว ทริสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทริสตีแทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญา ก่อตั้งทริสตีได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสตีรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญา ก่อตั้งทริสตีและพ.ร.บ. ทริสตี หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- 5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- 7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้อง มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด เพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบ ลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืน ข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัว ของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- 11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สิน ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สิน ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไป จากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

- 12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกัน จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
 - (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
 - (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- 14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมดังนี้
 - (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
 ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- 15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
 - (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สิน

อย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- 16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- 17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 9.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- 18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- 19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 9.3 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์

- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอ
- 21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (21.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- 22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
- 25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือ

ดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียม

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

ในปี 2562 ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ จำนวน 7.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์

4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

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

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
 ที่อยู่ : 1350/279-283 ชั้น 16 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ถ.พัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2030-5885

การกำกบดูแลกรรฐ์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกบดูแลกรรฐ์

บริษัท ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน เพื่อกำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ รวมถึงแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกรรฐ์ ให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม โดยมีฝ่ายกำกบตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง กำกบดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละฝ่ายงานให้ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ สัญญาแต่งตั้งดูแลผู้จัดการกรรฐ์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. คณะกรรมการชด้อย

ไม่มี

3. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้มีอย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง หรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยฝ่ายกำกบตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาอนุมัติ/รับทราบ/เห็นชอบ/ให้สัตยาบัน การดำเนินงานที่มีความจำเป็น อาทิ

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- 1) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณาและยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกรรฐ์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกรรฐ์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกรรฐ์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกรรฐ์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจรณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

- 16) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
2. การพิจารณาการตรวจสอบและการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
3. การกำหนดงบประมาณประจำปี
4. การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีกระบวนการในการดูแลกรรมกร ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยหลัก คือ การแบ่งแยกหน่วยงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรที่ปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน และกำหนดนโยบายให้กรรมกรและผู้บริหารรับทราบช่วงเวลางดทำการซื้อ ขาย หรือโอนหน่วยทรัสต์ รวมทั้งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องผ่านระบบออนไลน์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน เป็นต้น

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่ากองทรัสต์อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงาน ในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

10. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีค่าตอบแทนในการสอบบัญชี 700,000 บาท

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น

เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงานของบริษัท บริษัท จึงมีการแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกบริษัท ที่มีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในโดยเฉพาะเพื่อมาเป็นผู้ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ไปยังกรรมการอิสระ และขออนุมัติคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้ง กำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จในแต่ละไตรมาสจะมีการสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะเสนอผ่านกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระจะเป็นผู้นำเสนอรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ต่อไป

อนึ่ง บริษัท ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงานโดยสรุปดังนี้

- ฝ่ายงานต่างๆ ระบุความเสี่ยง (Identify Risk) ที่มีนัยสำคัญ โดยประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- ฝ่ายงานต่างๆ กำหนดวิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เกิดขึ้น โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมข้อมูลและนำเสนอกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารกองทรัสต์
- เมื่อผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะติดตามการควบคุมความเสี่ยง (Monitoring Tools) และรายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งคณะกรรมการบริษัท รับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสต์ที่ทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานของบริษัท (Risk Reporting) ต่อคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อทรัสต์
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 1. ในกรณีทั่วไป คณะกรรมการบริษัท อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยง และหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี
 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัท จะประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ทันที

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ส่วนใหญ่เป็นรายการการเข้าพื้นที่ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นกรเข้าและบริการตามปกติ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ดังนี้

	นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
2	บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("แม็กซ์ พิวเจอร์")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อม คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและสถานออกกำลังกายภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส่วนพื้นที่สำนักงาน
3	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("สิงห์ เอสเตท")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 มีหน่วยทรัสต์ร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส่วนพื้นที่สำนักงาน

	นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
4	บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ("เนอวานา")	<ul style="list-style-type: none"> สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
5	บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ("เอส ไฮเทล")	<ul style="list-style-type: none"> สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
6	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
7	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

1. นโยบายการทำการค้าระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำการค้าระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำการค้ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำการค้าของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) การค้าที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำการค้าที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำการค้าไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำการค้า

การอนุมัติการทำการค้าระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุความเห็นของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าวพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ทรัสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่นำเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุมเพื่อประกอบการขอมติที่จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 2) ในกรณีที่เป็นการค้าที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) ในกรณีที่เป็นการค้าที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกับ	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นถ่วงน้ำหนัก
บริษัท เอส ริก แบเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ 2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> • กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ • กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก แมกซ์ พิวเจอร์ และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท แมกซ์ พิวเจอร์) ไม่มีค่าธรรมเนียม 3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประกอบไปด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน • ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาของรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว

บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
			<p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจ่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล</p>
แบ็กซ์ ฟิวเจอร์	<p>1. กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งถือเป็น</p>	<p>• กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินบางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งถือเป็น</p>	<p>• การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน 5,681.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย และหากเปรียบเทียบอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นรายปี 2562 ในอัตรา 0.6659 บาท ต่อหน่วยทรัสต์เมื่อเทียบกับกองทรัสต์รวมของสหวิทย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในอาคารสำนักงาน จะเห็นได้ว่าอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นรายปีของกองทรัสต์นั้นมีความเหมาะสม</p>

บุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นกับราคา
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าจ้าง แม็กซี ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าจ้าง แม็กซี ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	<p>• แม็กซี ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหาร จัดการอาคารชั้นทาวเวอร์ส มาเป็นระยะเวลาหนึ่ง จึงทำให้มีความเข้าใจใน ทรัพย์สินและพื้นที่ที่โดยรอบ เป็นอย่างดี บริษัทฯ จึง พิจารณาว่า แม็กซี ฟิวเจอร์ มีความเหมาะสมในการเป็น ผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งมี หน้าที่ดำเนินการจัดหา ผลประโยชน์และบริหาร อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ภายใต้การกำกับดูแลและ การกำหนดนโยบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายร้อยละ 4 ของรายได้ จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิ จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวนประมาณ 34 ล้านบาทในปีแรก และเทียบกับค่าอัตราประมาณร้อยละ 6.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน เป็นจำนวนที่เหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแรงจูงใจ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุน อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่าย ในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็น ประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณา ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี</p>

บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นกับราคา
<ul style="list-style-type: none"> • แบ็กซ์ ฟิวเจอร์ • สิงห์ เอสเตท • เบอวานา • เอส โขเกล (รวมเรียกว่า "กลุ่มสิงห์ เอสเตท")	<p>กลุ่มสิงห์ เอสเตท เป็นหรือจะเป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงาน/พื้นที่สถานออกกำลังกาย (เฉพาะแบ็กซ์ ฟิวเจอร์) ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน โดยสัญญาดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลา 1 - 3 ปี และให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้อีก 1 - 3 ปี</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่นของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้ที่เช่าโดยกลุ่มสิงห์ เอสเตท</p>	<p>การเช่าและให้บริการดังกล่าวนี้ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสิงห์ เอสเตท ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ นั้นเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่าเทียบเคียงรายอื่น ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าและพื้นที่ตั้งใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าสำนักงานของบริษัทในกลุ่มสิงห์ เอสเตท โดยอัตราค่าเช่าของกลุ่มสิงห์ เอสเตท มีส่วนต่างราคาไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าเทียบเคียง</p>
	<p>สำหรับพื้นที่สถานออกกำลังกาย แบ็กซ์ ฟิวเจอร์ได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่าและบริการเท่ากับส่วนของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่าการมีพื้นที่สถานออกกำลังกายภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินงานอาคารสำนักงานให้เช่าของกองทรัสต์อีกด้วย</p>	<p>ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สถานออกกำลังกายถือว่ามีความเหมาะสมเพราะบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการทั้งในกรณีการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สำนักงานและการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สถานออกกำลังกายแล้ว</p>	

3. นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

4. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

บุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความเป็นและความสัมพันธ์ของรายการ	ความเห็นกับราคา
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ผู้จัดของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
SCB	เป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงานอาคารชั้นทางเวอร์ตส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อให้ประโยชน์เป็นธนาคารสาขา	จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่น และเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับรายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SCB เพื่อเป็นธนาคารสาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราที่ขึ้นค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าเทียบเคียงผู้เช่ารายอื่นที่เช่าพื้นที่เป็นธนาคารสาขา



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	คุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 สรุปได้ดังนี้

"ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน"

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	196,256,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000
สินทรัพย์อื่น	8,345,156
รวมสินทรัพย์	5,563,678,626

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21,673,643
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,425,439
เงินประกันการเช่าและบริการ	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,245,880,482
หนี้สินอื่น	9,197,020
รวมหนี้สิน	1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ	4,144,879,668
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,388,872,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.2778

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	517,317,545
รายได้อื่น	6,472,109
รวมรายได้	523,789,654
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	34,034,306
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน	53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย	235,270,577
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	288,519,077
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	520,973
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(391,904,057)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(102,864,007)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

รายการ	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(102,864,007)
ปรับกระทบรายการ	
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ	(1,054,766)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	145,000,000
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้า	(14,440,794)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3,024,805)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(8,345,156)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	21,673,643
การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,425,439
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและค่าบริการ	103,092,862
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,481,565
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(520,973)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน	53,079,113
เงินสดรับดอกเบี้ย	1,054,266
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการออกจำนวนหน่วยทรัสต์	4,467,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม สุทธิ	1,234,375,000
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(141,128,325)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(78,628,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(34,525,684)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,447,592,991
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	29,610,794

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	4,144,879,668
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	4,381,244,342
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	55.08
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.37
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	11.9553
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	32.38
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าระหว่างงวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) ^{/1}	125.5054

หมายเหตุ :

^{/1} มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกรรฐ์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกรรฐ์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกรรฐ์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกรรฐ์ประจำปี 2562 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกรรฐ์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกรรฐ์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กรรฐ์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 523.79 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 517.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.76 ของรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 6.47 ล้านบาท ทั้งนี้ กรรฐ์ได้จัดตั้งในวันที่ 17 มกราคม 2562 ซึ่งมีการดำเนินงานรวมจำนวน 349 วัน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	517,317,545	98.76
รายได้อื่น	6,472,109	1.24
รวมรายได้จากการลงทุน	523,789,654	100.00

ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กรรฐ์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

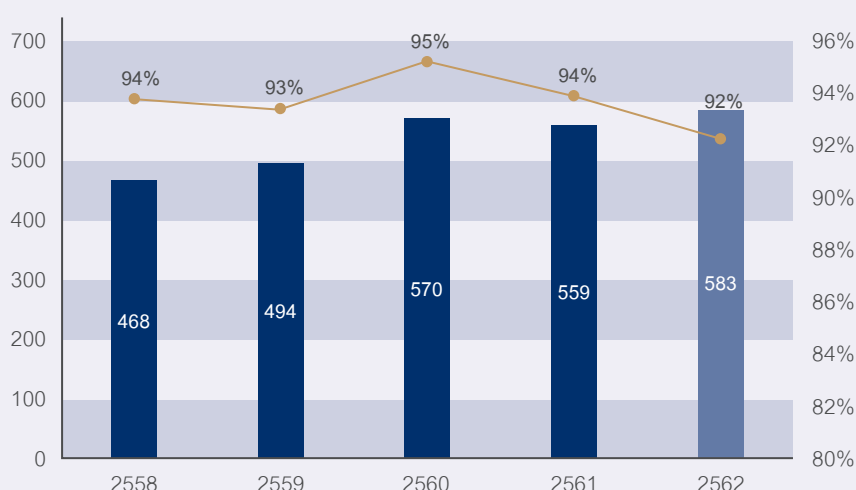
อาคารชั้นทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี-รังสิต มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กรรฐ์เข้าลงทุนในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 92 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กรรฐ์เข้าลงทุนในปี 2562 อยู่ที่จำนวน 583 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากวันที่จัดตั้งกรรฐ์

อาคารชั้นทาวเวอร์	ไตรมาส 1/2562 ¹	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 3/2562	ไตรมาส 4/2562
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92%	92%	92%	91%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	578	581	583	592
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	57,774	57,888	57,874	57,224

หมายเหตุ :

^{1/} กรรฐ์ SPRIME จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 และเข้าลงทุนในอาคารชั้นทาวเวอร์ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

กราฟแสดงค่าเช่าและบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการเช่าตั้งแต่ 2558 - 2562



(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 235.27 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักเกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 123.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.65 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีจำนวน 3.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.44 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("S REIT") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM") ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ("TSD") ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("GAA") ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,250 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 53.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.56 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	ร้อยละ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,871,278	52.65
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,399,104	3.15
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,939,318	3.37
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	34,034,306	14.47
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,947,458	3.80
ต้นทุนทางการเงิน	53,079,113	22.56
รวมค่าใช้จ่าย	235,270,576	100.00

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 288.52 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,292 ล้านบาท ลดลงจำนวน 389.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)		ราคาประเมินปี 2561 (ล้านบาท)	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อิสระ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด		บริษัท อเมริกัน แอฟเพอรัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ฟรีเฟด แอฟเพอรัล จำกัด
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2562	1 กันยายน 2561	1 กันยายน 2561
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	5,243	5,292	5,202	5,154

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่ 17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	523,789,654	100.00
ค่าใช้จ่าย	235,270,577	44.92
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	288,519,079	55.08
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	520,973	0.10%
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(391,904,057)	(74.82%)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(102,864,007)	(19.64%)

2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,563.68 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,292.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 389.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์ โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 196.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 196.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 3.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,292,000,000	95.12
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	196,256,577	3.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29,610,794	0.53
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,441,294	0.26
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,024,805	0.05
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	0.36
สินทรัพย์อื่น	8,345,156	0.15
รวมสินทรัพย์	5,563,678,626	100.00

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,418.80 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,245.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.81 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 103.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.27 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

สินทรัพย์ (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	
	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21,673,643	1.53
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,425,439	0.24
เงินประกันการเช่าและบริการ	103,092,862	7.27
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,529,512	2.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,245,880,482	87.81
หนี้สินอื่น	9,197,020	0.65
รวมหนี้สิน	1,418,798,958	100.00

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,144.88 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2778 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 29.61 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,417.98 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ 18 มกราคม 2562 จำนวน 5,681.55 ล้านบาท และเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 340 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,717.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินสดรับจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 4,467.50 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,250 ล้านบาท
- (3) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 5,447.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 141.13 ล้านบาท จ่ายการลดทุนชำระแล้ว 78.63 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 34.53 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
	จำนวน
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	5,447,592,991
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด ณ วันที่ 17 มกราคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นสุดงวด	29,610,794

4. อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 76.35 ร้อยละ 55.08 และร้อยละ 7 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76.35%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	55.08%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	7%

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.19 และอัตรากาไรหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.09 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.19%
อัตรากาไรหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 3.92 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 3.73 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 36.27 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.92
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	3.73
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	36.27

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	22.39
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ^{1/}	ไม่เกิน 5 เท่า	3.65

หมายเหตุ :

^{1/} อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2562 จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.3159 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และมีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.350 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมการจ่ายเงินลงทุนชำระแล้ว ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับ มูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) ตามระยะเวลาที่ SPRIME จัดตั้งและเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และเท่ากับร้อยละ 5.28 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (ราคา 13.20 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
10 พฤษภาคม 2562	24 พฤษภาคม 2562	10 มิถุนายน 2562	เงินสด	0.1419	17 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562
9 สิงหาคม 2562	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	เงินสด	0.1740	1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2562

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินลงทุน	ประเภท	เงินลงทุน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
7 พฤศจิกายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	เงินสด	0.1760	1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562
26 กุมภาพันธ์ 2563	12 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563	เงินสด	0.1740	1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2562 ^{/1}

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท) ^{/1}	0.6659
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{/2}	7.00%
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{/3}	5.28%

หมายเหตุ :

^{/1} จ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

^{/2} เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2562 พาร์เท่ากับ 9.824 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{/3} ราคาตลาด ณ 30 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 13.20 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์ สามารถมีส่วนรับผิดชอบต่อและสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นในสังคมและสิ่งแวดล้อมได้หลายประการ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการใส่ใจต่อการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (E : Environment) ภายในและภายนอกอาคารที่มีมาตรฐาน ควบคู่ไปกับการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม (S : Social) ผู้เช่าพื้นที่ พนักงาน และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ประกอบธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีธรรมาภิบาล (G : Governance) เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะยกระดับด้านการบริหารจัดการอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ให้เป็นอาคารที่มีศักยภาพและมีมาตรฐานเพียงอย่างเดียว แต่ยังมุ่งหมายให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นพื้นที่สำนักงานที่มีบทบาทในการเชื่อมโยงให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการธุรกิจของตนได้อย่างราบรื่น

นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมายให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนมีการพัฒนาในวงกว้าง ยกระดับให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ อันจะส่งผลต่อชุมชนและสังคมบริเวณโดยรอบให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไปพร้อมกัน ซึ่งแน่นอนว่าการดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะต้องดำเนินการไปพร้อมกับการใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประกอบกิจการที่ดี

เจตนารมณ์ดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เป้าหมายที่ 11 : เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน (SDG 11) ที่กองทรัสต์สามารถเข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายในเมืองควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพสังคม โดยเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลเหล่านี้ จะสามารถสร้างความมั่นคงทางธุรกิจและเติบโตไปพร้อมกับสังคมที่ยั่งยืน

1. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

สิทธิมนุษยชน เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่บุคคลทุกคนพึงมี ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ พนักงาน ผู้เช่า คู่สัญญา คู่ค้า ลูกจ้าง ฯลฯ ทั้งที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือสังคมภายนอกอื่นๆ บริษัท มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างเป็นธรรม จึงยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติหรือแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว ความแตกต่างทางด้านร่างกาย และเคารพในความหลากหลายทางวัฒนธรรมและสังคม

3. การปฏิบัติด้านแรงงาน

- มีการจ้างงานที่เป็นมาตรฐานโดยไม่เลือกปฏิบัติทางพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ สีผิว ศาสนา ชาติกำเนิด อายุ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความเท่าเทียมในโอกาสของการจ้างงาน
- จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในที่ทำงานอย่างเหมาะสม จัดการให้สถานที่ทำงานสะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัย
- ส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านสวัสดิการต่างๆ โดยจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปี การทำประกันสุขภาพและอุบัติเหตุกลุ่ม การกำหนดวันลาพักผ่อนประจำปีที่เหมาะสม การฉีดวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ การมอบอุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล (Personal Protective Equipment : PPE) ในช่วงที่เผชิญมลภาวะฝุ่นควัน PM2.5 เป็นต้น

นอกจากตัวอย่างข้างต้นแล้ว ยังมีการพัฒนาสวัสดิการและการดูแลพนักงานที่เหมาะสมอื่นๆ เพื่อรับผิดชอบดูแลพนักงานในฐานะผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง

4. การต่อต้านการทุจริต

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตผ่านการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีการวางกรอบการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กรและการปฏิบัติงานขององค์กรอื่น อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อกำกับดูแลและป้องกันการทุจริต ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือภายนอก ทั้งจากทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และนโยบายที่กำหนดไว้ สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญ ได้แก่

- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
- ความรับผิดชอบต่อการค้าในธุรกิจ
- ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

5. ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การบริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย

นอกจากนี้ การบริหารจัดการให้ผู้เช่าอาคารเกิดความพึงพอใจสูงสุด ยังเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่จะบ่งบอกถึงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่าของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคน

ในทุกๆ ปี บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าปีละ 2 ครั้ง โดยจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้มาติดต่อ (Visitor) ลูกค้าทั่วไป (Shopkeepers) และผู้เช่า (Tenants) ทั้งนี้ ในส่วนของผู้เช่าซึ่งเป็นลูกค้าโดยตรงของกองทรัสต์มีความพึงพอใจในภาพรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 81.60 โดยการดูแลรักษาความปลอดภัยจากเจ้าหน้าที่เป็น 1 ใน 3 เรื่องที่ผู้เช่ามีความพึงพอใจสูงสุด

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นหนึ่งในคุณสมบัติที่กองทรัสต์เล็งเห็นว่าเป็นอาคารที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่การลงทุน

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่ปลูกฝังให้พนักงานมีความตระหนักในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อม แต่ยังกำกับดูแลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานสากล พร้อมส่งเสริมกิจกรรมหรือโครงการต่างๆ ที่เป็นไปเพื่อการอนุรักษ์ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

6.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015

โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015 (ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม) ครอบคลุมการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายขั้นพื้นฐาน ไปจนถึง การดูแลสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ดูแลบริหารจัดการและอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของอาคาร ควบคุม การบริหารจัดการขยะและของเสีย การอนุรักษ์น้ำ และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ที่ได้รับการพิจารณา ว่าเป็นนัยสำคัญของอาคาร

6.2 การบริหารจัดการพลังงาน

ในปี 2562 โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์สได้ปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานไฟฟ้าในส่วนหอหล่อเย็น (Cooling Tower) ทั้งอาคาร A และ B เนื่องจาก Cooling Tower แบบเดิมใช้พลังงานไฟฟ้าสูง โดยเมื่อปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว สามารถลดการใช้ปริมาณไฟฟ้าลงได้ 129,686.95 หน่วย (kWh) ต่อปี¹ คิดเป็นค่าพลังงานที่ลดลง 466,878.03 เมกะจูล ต่อปี² เทียบเป็นค่าใช้จ่ายที่ลดลง 453,904.34 บาทต่อปี³ ลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ลง 94.22 kg.CO2 ต่อปี⁴

6.3 การส่งเสริมโครงการ Let's Go Green, Save The Earth สู่การเป็นชุมชนปลอดขยะพลาสติก

ปัญหาขยะโดยเฉพาะขยะพลาสติกเป็นปัญหามลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง โดยจะเห็นได้ว่าในช่วงปีที่ผ่านมาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะพลาสติกมีได้กระจุกตัวอยู่แต่เพียงในชุมชนเมืองอีกต่อไป แต่ผลกระทบดังกล่าวขยายวงกว้างไปถึงมหาสมุทรรวมไปถึงสิ่งมีชีวิตที่อยู่ใต้ท้องทะเล

ถุงพลาสติก แก้วกาแฟ หลอดพลาสติก รวมถึงภาชนะพลาสติกประเภทใช้ครั้งเดียวทิ้ง (Single-use Plastic) ต่างๆ เป็นปัญหาขยะลำดับต้นๆ ที่ทั่วโลกต่างให้ความสำคัญเนื่องจากการใช้ในชีวิตประจำวันในปริมาณมากและขาดวิธีการกำจัดที่มีประสิทธิภาพ

จากประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คือ อาคารสำนักงาน บริษัทฯ จึงตระหนักดีถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นดังกล่าว และ Single-use Plastic ล้วนแต่เป็นส่วนหนึ่งของชีวิตประจำวันของพนักงานออฟฟิศ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จึงสนับสนุนการดำเนินงาน โครงการ และกิจกรรมทุกรูปแบบ ที่ส่งเสริมและสร้างความตระหนักด้านการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า ลดปริมาณขยะในพื้นที่ และจัดการขยะและของเสียอย่างเป็นระบบ

บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์ส จึงได้จัดโครงการ Let's Go Green, Save The Earth ขึ้น เพื่อรณรงค์ให้ผู้เช่าอาคารและชุมชนรอบข้าง รวมถึงพ่อค้าแม่ค้าภายในบริเวณศูนย์อาหารและตลาดชั้นพลาซ่า ลดปริมาณการใช้ถุงพลาสติกหูหิ้วแบบใช้ครั้งเดียวทิ้ง (Single-use Plastic Bag) และเปลี่ยนมาใช้บรรจุภัณฑ์ทดแทนพลาสติก รวมถึงรณรงค์ให้ผู้เช่าภายในอาคารพกพาถุงผ้าและภาชนะส่วนตัวทุกครั้ง เมื่อซื้อสินค้าต่างๆ เพื่อก้าวสู่การเป็นชุมชนปลอดขยะพลาสติกภายในปี 2565

¹ เปรียบเทียบการคำนวณจากการใช้งาน 10 ชั่วโมงต่อวัน 300 วันต่อปี

² 1 kWh มีค่าพลังงานไฟฟ้า 3.6 เมกะจูล

³ ผลต่างระหว่างเงินลงทุนก่อนและหลังปรับปรุง คำนวณที่ค่าไฟฟ้า 3.50 บาทต่อหน่วย

⁴ ค่าพลังงาน 1 เทลจูล (TJ) คิดเป็น 201.81 MgCO2

โครงการ Let's Go Green เป็นโครงการต่อยอดภายหลังจากที่สิงห์ เอสเตท ได้เข้าร่วมเป็นพันธมิตรในโครงการวิภาวดีฯ ไม่มีขยะ ที่ได้ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน สำนักงานเขตจตุจักร สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และบริษัทใกล้เคียงในย่านวิภาวดี รวมกว่า 20 บริษัท รวมถึงพันธมิตรบริษัทผู้เช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส อาทิ บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท พูจี ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

โครงการดังกล่าวนอกจากจะต้องอาศัยความร่วมมือภายในห่วงโซ่อุปทานจากพนักงานของผู้เช่าอาคารเป็นกำลังหลักในการขับเคลื่อนแล้ว ยังเป็นการส่งเสริมให้พื้นที่โดยรอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีความสะอาด มีสภาพแวดล้อมที่ดี และน่าอยู่อาศัย ซึ่งสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและยกระดับมาตรฐานพื้นที่ชุมชนในเขตจตุจักรได้อีกด้วย



7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เติบโตไปพร้อมกับการลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคาร แต่จะต้องใส่ใจต่อชุมชนรอบข้าง ดูแลไม่ให้เกิดการดำเนินงานของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกต่างๆ ที่เป็นผลจากการใช้อาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคารให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบต่างๆ เพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินสำหรับที่สำคัญงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 5,292 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.12 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 7</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุนและอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ โดยเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดสุทธิในอดีต เอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าและสมมติฐานที่มีสาระสำคัญในการประมาณการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน <ul style="list-style-type: none"> • ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดโดยใช้อัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันและตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการ รวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

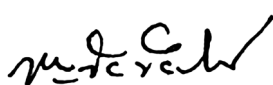
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง queสื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน ในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ตั้งแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท
 งบดุล
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 5,684.64 ล้านบาท)	7	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 195.52 ล้านบาท)	8	196,256,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		20,000,000
สินทรัพย์อื่น		8,345,156
รวมสินทรัพย์		5,563,678,626
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		21,673,643
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		3,425,439
เงินประกันการเช่าและบริการ		103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	11	1,245,880,482
หนี้สินอื่น		9,197,020
รวมหนี้สิน		1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ		4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนจดทะเบียน		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	4,388,872,000
ขาดทุนสะสม	12	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ		4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.2778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดสิ้นงวด (หน่วย)	12	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน		ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 7)	พื้นที่			
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบ จำนวน 1 โครงการ โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5-2-2.8 ไร่	5,684,639,661	5,292,000,000	96.42
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		5,684,639,661	5,292,000,000	96.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 8)	วันที่ครบกำหนด			
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	ไม่มี	117,368,200	117,812,164	2.15
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	ไม่มี	78,152,773	78,444,413	1.43
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		195,520,973	196,256,577	3.58
รวมเงินลงทุน		5,880,160,634	5,488,256,577	100.00

ทาร์สต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ສາຍງານ
ປະຈຳປີ
2562.2019

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		517,317,545
รายได้อื่น		6,472,109
รวมรายได้		523,789,654
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14, 15	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	14, 15	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 15	34,034,306
ค่าใช้จ่ายอื่น		8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน		53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย		235,270,577
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		288,519,077
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8	520,973
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 8	(391,904,057)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(391,383,084)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(102,864,007)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	บาท
การเคลื่อนไหวในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	12	288,519,077
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8	520,973
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 8	(391,904,057)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		(102,864,007)
การลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	12	(78,628,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	13	(141,128,325)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		(322,620,332)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
การออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	12	4,467,500,000
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		4,144,879,668

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		(102,864,007)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ		(1,054,766)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	145,000,000
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้า		(14,440,794)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		(3,024,805)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น		(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(8,345,156)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า		21,673,643
การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,425,439
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ		103,092,862
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		28,481,565
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8	(520,973)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 8	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน		53,079,113
เงินสดรับดอกเบี้ย		1,054,266
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(5,417,982,197)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการออกจำนวนหน่วยทรัสต์	12	4,467,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม สุทธิ	11	1,234,375,000
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	13	(141,128,325)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	12	(78,628,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(34,525,684)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน		5,447,592,991
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		29,610,794
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นงวด	9	29,610,794
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6458
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	0.0011
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(0.8772)
หัก จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.1760)
หัก การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(0.3159)
รวม	(0.7222)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	9.2778
อัตราส่วนขาดทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยในระหว่างงวด (ร้อยละ)	(2.3478)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด (บาท)	4,144,879,668
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.3699
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	11.9553
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย	
เงินลงทุนในระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	125.5054
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยในระหว่างงวด (บาท)	4,381,244,342

ข้อมูลเพิ่มเติม

- * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ระหว่างบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท แม็กชีฟิวเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำขึ้นแบบสมบูรณ์ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อนหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง

เริ่มตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

2.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

2.7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 เงินประกันการเช่าและบริการ

ลูกค้าตกลงวางเงินประกันแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการโดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินประกันให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.9 สัญญาเช่าระยะยาว

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.10 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.11 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้ภายใต้ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

2.12 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.13 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทน (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นำมาหักกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

4 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป มีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งกองทรัสต์ฯ ไม่ได้ทำการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

6.1.3 ปัจจัยความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,292,000,000	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	196,256,577	-	196,256,577
รวมสินทรัพย์	-	196,256,577	5,292,000,000	5,488,256,577

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัสต์สินนั้น

การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	บาท
ยอดต้นงวด	-
ซื้อเงินลงทุน	5,684,639,661
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(392,639,661)
ยอดสิ้นงวด	5,292,000,000

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างงวด

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

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

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัสต์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
ซื้อเงินลงทุน	5,684,639,661
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(392,639,661)
ยอดสิ้นงวด	5,292,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์นี้ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมิน/สอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมิน/สอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 5,292 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 392.64 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

รายละเอียดการประเมินและสอบทานของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการถูกประเมินในระหว่างงวดแสดงในตารางดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ประเมิน/สอบทาน ล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด บาท	รายการขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	1 กันยายน พ.ศ. 2562	5,292,000,000	(392,639,661)
		5,292,000,000	(392,639,661)

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

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์ทางการเงิน และ กำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ล้านบาท เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(261)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	283

8 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
ลงทุนเพิ่ม	340,000,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(145,000,000)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	520,973
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	735,604
ยอดสิ้นงวด	196,256,577

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	เงินต้น บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินสดในมือ	97,370	
เงินฝากธนาคาร		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	10,032	0.375
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	21,334,851	0.375
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	8,146,541	0.375
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	20,000	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2,000	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	29,610,794	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

10 ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบดุลสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	บาท
ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระมีดังนี้	
ไม่เกิน 3 เดือน	11,346,834
มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	-
มากกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	309,921
มากกว่า 12 เดือน ขึ้นไป	-
รวมลูกหนี้การค้า	11,656,755

11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 1,250,000,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 และครบกำหนดชำระภายในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2575 ซึ่งกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือจำนวน 1,245,880,482 บาท

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบในอาคาร (หมายเหตุข้อ 7)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	1,250,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(15,625,000)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	11,505,482
ยอดสิ้นงวด	1,245,880,482

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.2770 ต่อปี

ระยะเวลาครบกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	บาท
ครบกำหนดภายใน 10 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	1,234,375,000

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้จำนวน 60 ล้านบาท

12 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 446.75 ล้านหน่วย
 มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.8240 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	จำนวน หน่วยทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน		
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	446,750,000	4,388,872,000
ยอดต้นงวด	-	-
การออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	446,750,000	4,467,500,000
การลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	(78,628,000)
ยอดสิ้นงวด	446,750,000	4,388,872,000

เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะ
 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ลงในอัตรา
 หน่วยละ 0.176 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 78.63 ล้านบาท และกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินคืนจากการลด
 เงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไร(ขาดทุน)สะสมมีดังนี้

	บาท
ยอดต้นงวด	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	288,519,077
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 8)	520,973
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(391,904,057)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 13)	(141,128,325)
ยอดสิ้นงวด	(243,992,332)

หลักเกณฑ์การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 3

13 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	รวมเป็นเงิน
			หน่วยทรัสต์	บาท
			บาท	
1	17 มกราคม พ.ศ.2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ.2562	10 มิถุนายน พ.ศ.2562	0.1419	63,393,825
2	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	6 กันยายน พ.ศ. 2562	0.1740	77,734,500
				141,128,325

14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ดีแต่ไม่น้อยกว่า 6 ล้านบาทต่อปี

14 ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.17 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แต่ละเดือนโดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คำนวณเป็นรายเดือน และรับรองโดยทรัสต์แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริการจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 3 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

15 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทรัสต์ฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท หลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

15 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	บาท
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	34,766,920
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	17,568,628
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	572,663
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	11,430,900
รายได้ดอกเบี้ย	
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	874,338
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	40,274,428
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	431,516
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	20,024
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทาสี	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	34,034,306

15 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	บาท
เงินฝากธนาคาร	
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	8,146,541
ลูกหนี้การค้า	
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	1,063,416
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	405,973
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	82
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	227,798
เจ้าหนี้การค้า	
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	6,306,723
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,414,379
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,377,801
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	3,315

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 6,169.64 ล้านบาท

17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานเพียงแห่งเดียวเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

18 การระดมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าบริการอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	17,436,413
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	32,000,000
มากกว่า 5 ปี	192,000,000
รวม	241,436,413

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจเป็นจำนวน 20 ล้านบาท

19 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.174 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 77.73 ล้านบาท และกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2563

