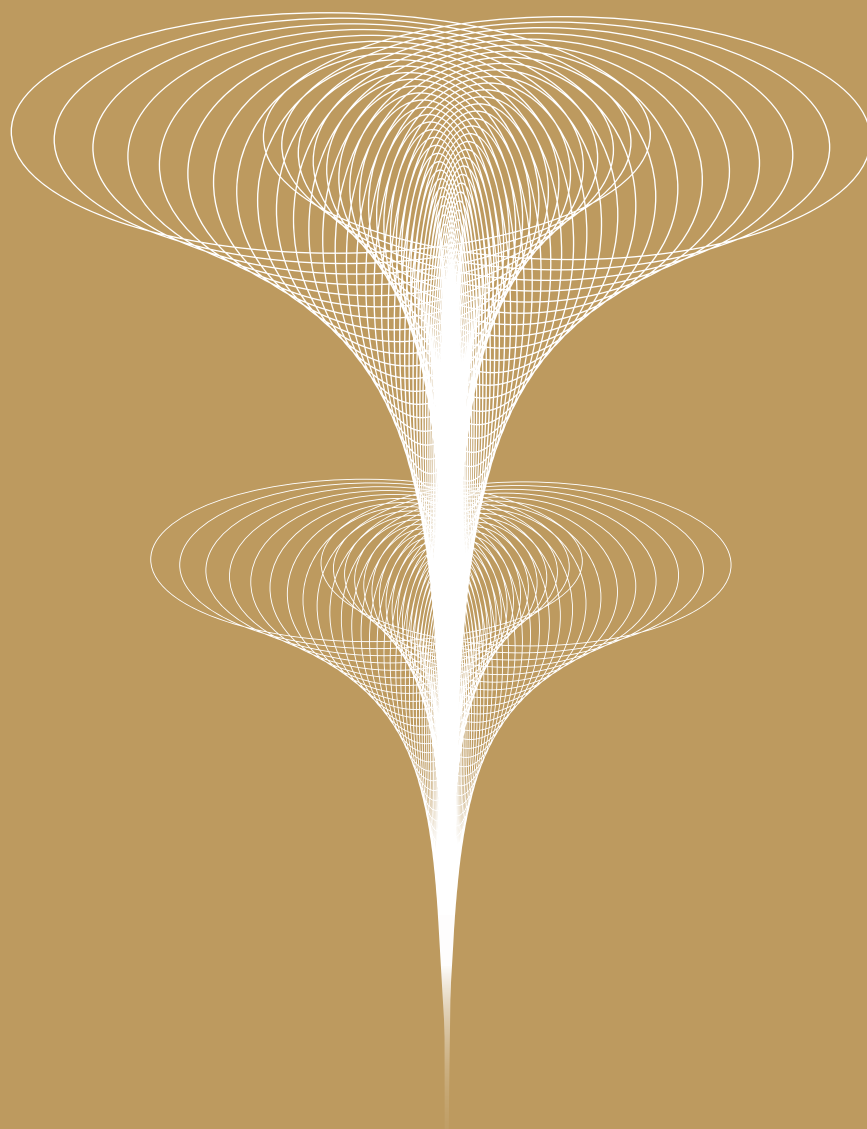


ENRICHING
YOUR INVESTMENT
THROUGH RESILIENCE



Investing for Sustainable Future



FOR SUCCESS AND GROWTH TOGETHER THROUGH CRISIS,
WE ARE MINDFUL AND TRUSTFUL TO OUR UNITHOLDERS
AND BUSINESS ALLIANCE MEMBERS



สารบัญ

004 สารจากประธานกรรมการ	007 ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	020 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
021 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	029 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	032 ปัจจัยความเสี่ยง
035 ข้อพิพาททางกฎหมาย	035 ข้อมูลสำคัญอื่น	037 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
041 โครงสร้างการจัดการ	064 การกำกับดูแลกองทรัสต์	074 การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

075

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

081

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

085

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ และข้อมูลวิเคราะห์และ
คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
(MD&A)

092

ความรับผิดชอบต่อสังคม
และสิ่งแวดล้อม

099

รายงานความเห็นของทรัสต์

101

งบการเงิน



สารจาก ประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นนรสด์

ปี 2563 ถือเป็นปีที่ท้าทายอย่างยิ่งของเศรษฐกิจไทย ที่ต้องเผชิญสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจ ตลอดจนการดำรงชีวิตของทุกคนในสังคม สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นหนึ่งในธุรกิจที่จำเป็นต้องมีการปรับตัว ทั้งในเรื่องธุรกิจและการบริหารจัดการอาคาร บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”) ได้ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปรับแผนการทำงานต่างๆ ที่สำคัญ เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงตลอดจนศึกษาโอกาสทางธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

จากวิกฤต COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจบางกลุ่มเป็นอย่างมาก เช่น ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจสายการบิน เป็นต้น โดยผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 6% ของพื้นที่เช่าสุทธิในส่วนของกองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัท ได้พิจารณาให้ส่วนลดเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าโดยคิดเป็นเงินจำนวนรวม 8.85 ล้านบาท เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้เช่าและเพื่อรักษาอัตราการเช่าในอาคาร อย่างไรก็ตาม เพื่อตอบสนองกับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) บริษัท จึงให้ความสำคัญกับการปรับปรุงดูแลอาคาร อาทิ ติดตั้งระบบตรวจวัดอุณหภูมิ ระบบลิฟต์ไร้การสัมผัส การติดตั้งเครื่องดูแลคุณภาพอากาศในอาคาร (UVG) ตลอดจนการเพิ่มมาตรการรักษาความสะอาดและการเว้นระยะห่างทางสังคม เป็นต้น เพื่อให้อาคารมีความสะอาด ปลอดภัย ทันสมัย และสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้ใช้งานในอาคารถึงความปลอดภัยในการใช้พื้นที่ภายในอาคารชั้นทาวเวอร์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาแนวโน้มและรูปแบบการใช้อาคารสำนักงานในอนาคต ซึ่งเชื่อว่ายังมีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน แต่มีการปรับรูปแบบการใช้พื้นที่ให้มีความยืดหยุ่น อาทิ รูปแบบ Flexible workspace หรือ Co-working space ทั้งนี้ การทำงานในรูปแบบ Work from Home อันนำไปสู่การลดการใช้พื้นที่อาจเกิดขึ้นได้ในระยะ 1-2 ปี แต่อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีระบบรักษาความปลอดภัย และระบบอาคารที่ทันสมัย จะได้เปรียบและมีโอกาสที่จะเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยจากผลการดำเนินงานในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 518.91 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 273.70 ล้านบาท และอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 52.7 ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพในภาวะที่ไม่ปกติและมีความท้าทายเป็นอย่างยิ่ง

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”) ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้กรอบของบรรษัทภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนให้กับท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ตลอดไป

(นายนิรช เชนกลั่น)
ประธานกรรมการ

THE BEST INVESTMENT
IS TO CREATE
SUSTAINABLE SUCCESS



สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



ข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

SPRIME

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการลงทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์" หรือ "SPRIME")	
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust	
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SPRIME	
เว็บไซต์	www.sprimegrowth.com	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส วีที แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")	
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future")	
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดอริเอสส์เคปิตอล เอพีเอเอส จำกัด ("PwC")	
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์	
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์	
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารชั้นทาวเวอร์ส	
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592	
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วเท่ากับ 4,191,408,500 บาท	
Market Cap	3,929,816,000 บาท	
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์	
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,353,512,102 บาท	
NAV ต่อหน่วย	9.7448 บาท	
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท	
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	18 มกราคม 2562	
Price/NAV	0.9 เท่า	
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	28.05 ปี	
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • สินทรัพย์รวม 5,771,124,189 บาท • หนี้สินรวม 1,417,612,087 บาท • ส่วนทุน 4,353,512,102 บาท • กำไรสะสม 162,103,602 บาท • สัดส่วนการกู้ยืม ร้อยละ 22.70 	

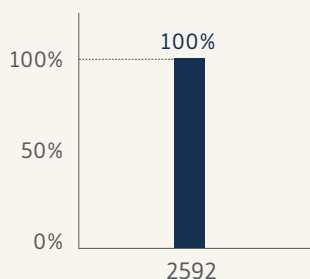
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2563	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
อาคาร ชั้นทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน)	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	ร้อยละ 87.3	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	อาคารสำนักงาน	5,462 ล้านบาท	5,681.55 ล้านบาท

หมายเหตุ : ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2563

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของอาคารชั้นทาวเวอร์ส	5,462 ล้านบาท (ณ 1 กันยายน 2563)	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน กสท. อนุมัติ

ผู้อ่านสามารถอ่านรายละเอียด
รายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
WEIGHTED AVERAGE LEASE EXPIRY (WALE)

โครงสร้างรายได้

ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)

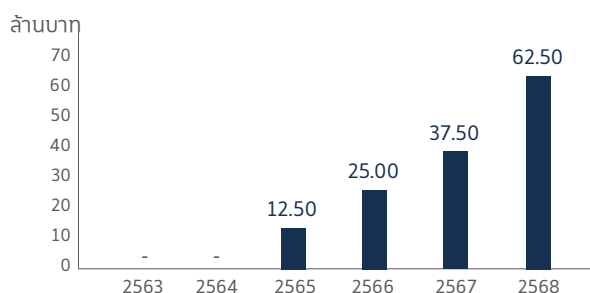
สัดส่วนการลงทุน



ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารชั้นทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592																
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลงทุน	นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)																
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม	<p>กองทรัสต์ SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <table> <tr> <td>ผู้ให้กู้</td><td>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</td></tr> <tr> <td>ผู้กู้</td><td>ทรัสต์กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท</td></tr> <tr> <td>วัตถุประสงค์</td><td>เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี</td></tr> <tr> <td>วงเงินกู้</td><td>วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.70 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท </td></tr> <tr> <td>อัตราดอกเบี้ย</td><td>อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน</td></tr> <tr> <td>อายุสัญญาเงินกู้</td><td>13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก</td></tr> <tr> <td>การชำระคืนเงินต้น</td><td>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <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 และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์ฯ จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในปี 3 เป็นต้นไป </td></tr> <tr> <td>การชำระดอกเบี้ย</td><td>รายไตรมาส</td></tr> </table>	ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท	วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี	วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.70 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ 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 โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <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 และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์ฯ จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในปี 3 เป็นต้นไป	การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)																
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท																
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี																
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.70 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ 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 โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <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 และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์ฯ จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในปี 3 เป็นต้นไป																
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส																

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม	เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ บมจ.สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี - กองทรัสต์ฯ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35 - ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
	หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของ
เงินกู้ยืม (Debt Expiry Profile)
ในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ
อสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ปี 2563

ในปี 2563 เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 กองทรัสต์ SPRIME ได้ดำเนินการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาด โดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.85 ล้านบาท และได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ภายในอาคารเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดแก่ผู้เช่าในอาคาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	อัตราร้อยละ
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	90,257,100	20.20
2.	สำนักงานประกันสังคม	41,742,900	9.34
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,088,100	6.73
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,763,300	4.87
5.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000	4.11
ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สัญชาติต่างด้าว (Foreign Limit)			49
ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สัญชาติต่างด้าว (Current Foreign Holding)			1.13

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ยอนหลัก

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ยอนหลักตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	รวมทั้งสิ้น
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5839
เงินลงทุน ^{/1}	0.3500	0.2680	0.6700
รวม	0.6659	0.5880	1.2539

หมายเหตุ : ^{/1} การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{/1}
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1310	5.5%
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1370	5.8%

หมายเหตุ : ^{/1} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินลงทุนชำระแล้ว (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{/1}
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1600	6.8%
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1600	6.8%

หมายเหตุ : ^{/1} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2563

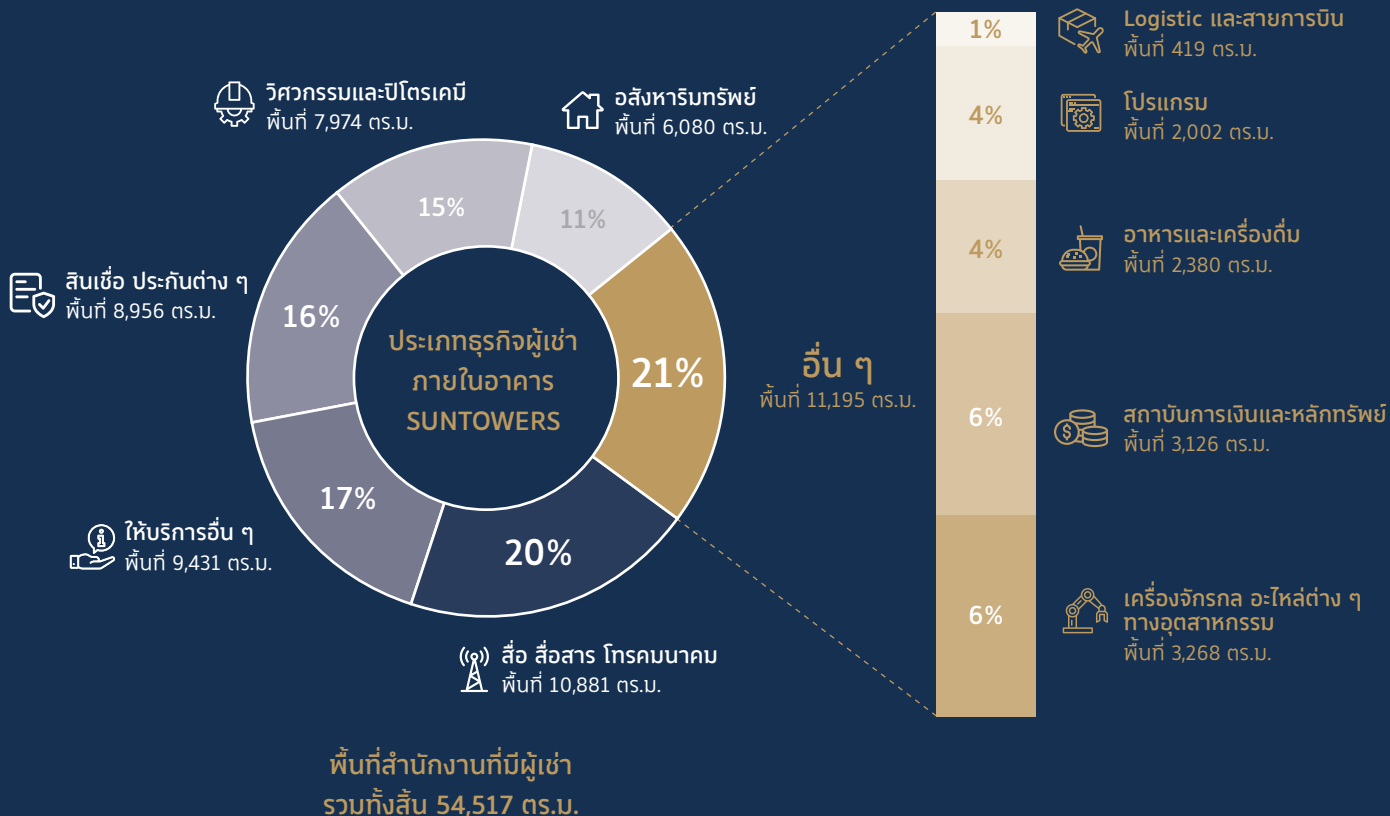
รายการ	2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3200
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5880

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

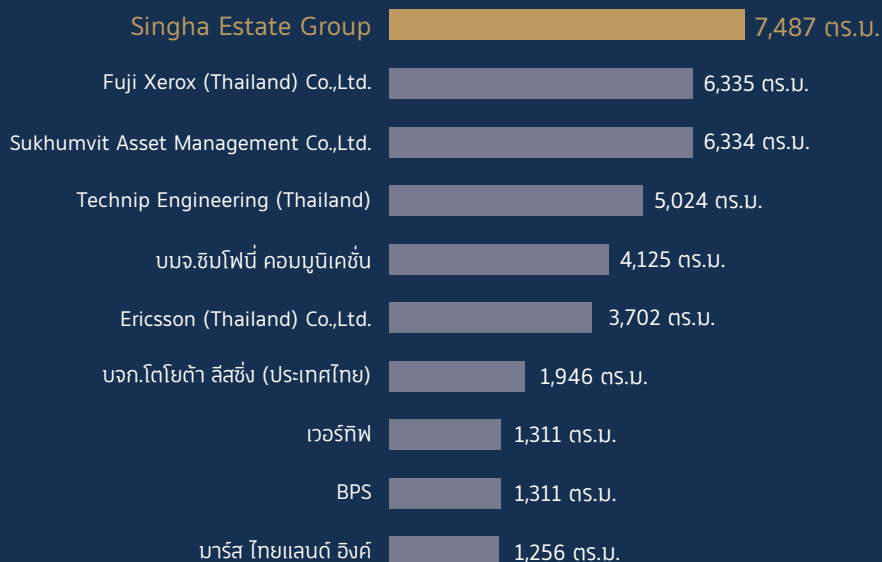
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1 มกราคม 2564
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	9.20%
สัดส่วนการกู้ยืม	22.70%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย	3.250%-4.025%
คาดการณ์ IRR	9.06%

รายละเอียดผู้เช่า

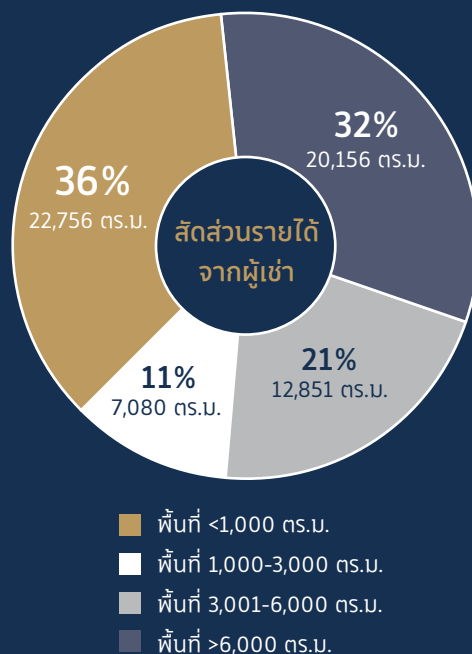
• สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



• สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก (แบ่งตามขนาดพื้นที่)



• สัดส่วนพื้นที่เช่าแยกตามขนาดพื้นที่



• สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

SUNTOWERS	2564		2565		2566	
	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ
อาคาร A	17,136	27	3,961	6	4,713	7
อาคาร B	10,229	16	16,698	27	1,858	3
รวม	27,365	43	20,659	33	6,571	10

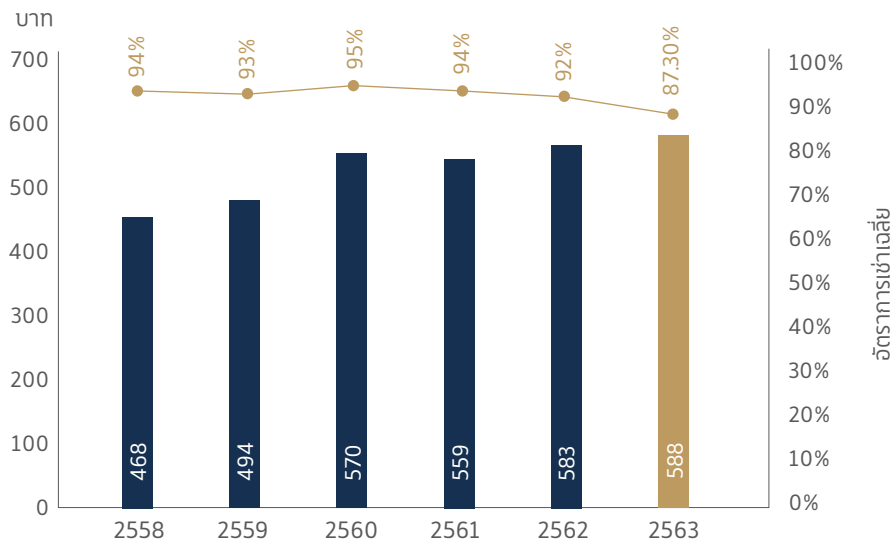
หมายเหตุ : พื้นที่สำนักงานให้เช่าในอาคารชั้นทาวเวอร์มีพื้นที่รวม 62,843 ตารางเมตร

• อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

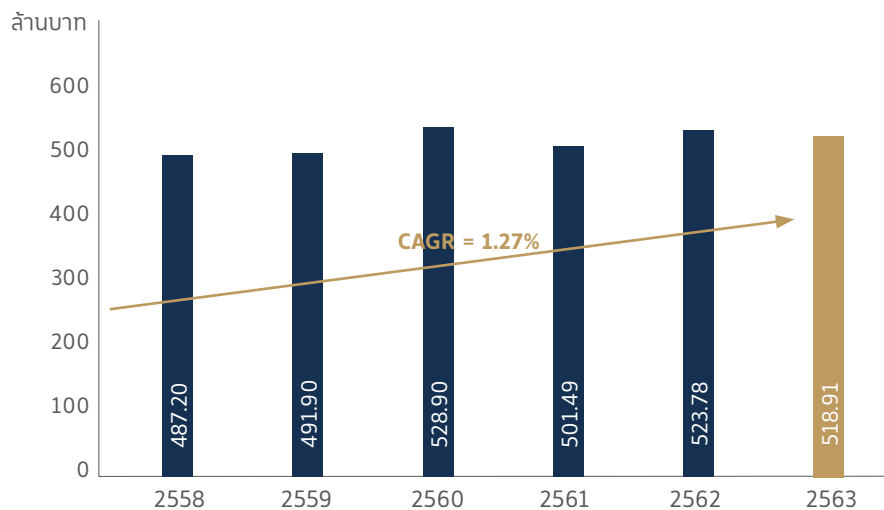
SUNTOWERS	2562		2563	
	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ
พื้นที่เช่าที่ครบอายุสัญญา	21,991	35	17,565	19
พื้นที่เช่าที่ต่อสัญญา	19,259	88	15,900	91
พื้นที่เช่าที่ไม่ต่อสัญญา	2,732	12	1,779	9

ผลการดำเนินงาน

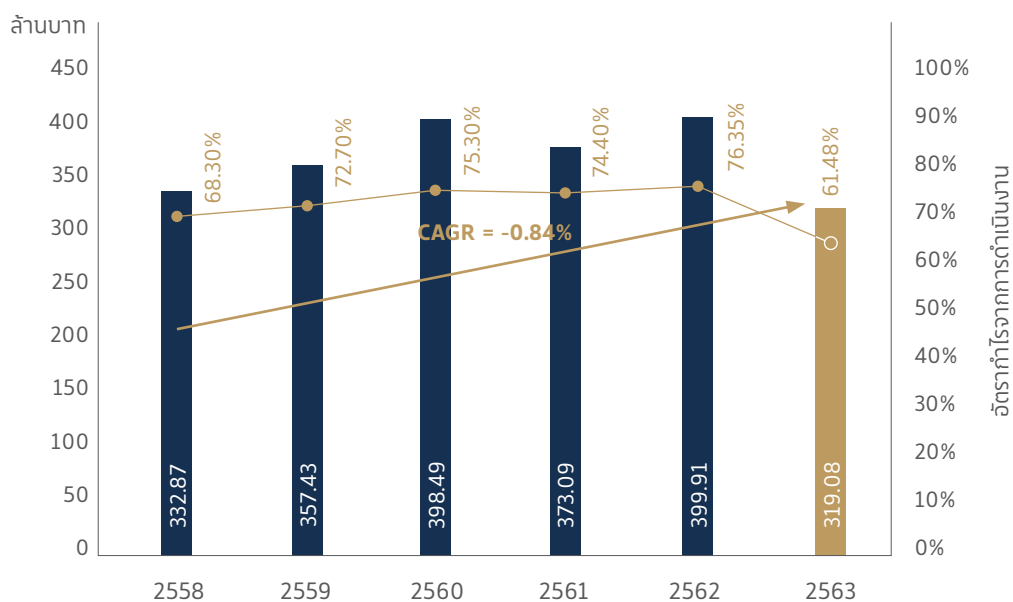
• อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate (OR : %)) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate (ARR : THB))



• รายได้



• กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : ^{/1} เนื่องจากในปี 2563 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 41.63 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว EBITDA จะเท่ากับ 360.70 ล้านบาท

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

รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2562 ¹	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56
ดอกเบี้ย (%)	10.13	8.74
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90
ประโยชน์ตอบแทนราคาปิด ณ สิ้นปี ² (%)	7.00	6.78
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80

หมายเหตุ: ¹ จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

² อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทริสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563**

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	จำนวน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของรายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,868,748	3.26	ตามที่จ่ายจริง	27.34
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์	7,599,278	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.46
ค่าธรรมเนียมทริสต์	7,972,121	0.18	ไม่เกิน 1.00	1.54
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	0.74	ไม่เกิน 3.00	6.20
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	700,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,209,599	0.23	ตามที่จ่ายจริง	1.97
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1,203,274	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	1.04	ตามที่จ่ายจริง	8.74
รวมค่าใช้จ่าย	245,217,602	5.63	ไม่เกิน 15	47.26

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ
ผู้จัดการกองทริสต์ถึงการดำเนินงาน
และฐานะทางการเงินของกองทริสต์
ในช่วงปีที่ผ่านมา เฉพาะกรณีที่มี
การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2563 กองทริสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 518.91 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 514.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.12 ของรายได้จากการลงทุน ซึ่งลดลงจากปี 2562 4.88 ล้านบาท สาเหตุหนึ่งมาจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทริสต์ โดยให้ส่วนลดรวมทั้งสิ้น 8.85 ล้านบาท และกองทริสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 245.22 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 141.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.85 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาอาคาร (Renovation) จำนวน 41.63 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการ สุทธิแล้วกองทริสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 273.70 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

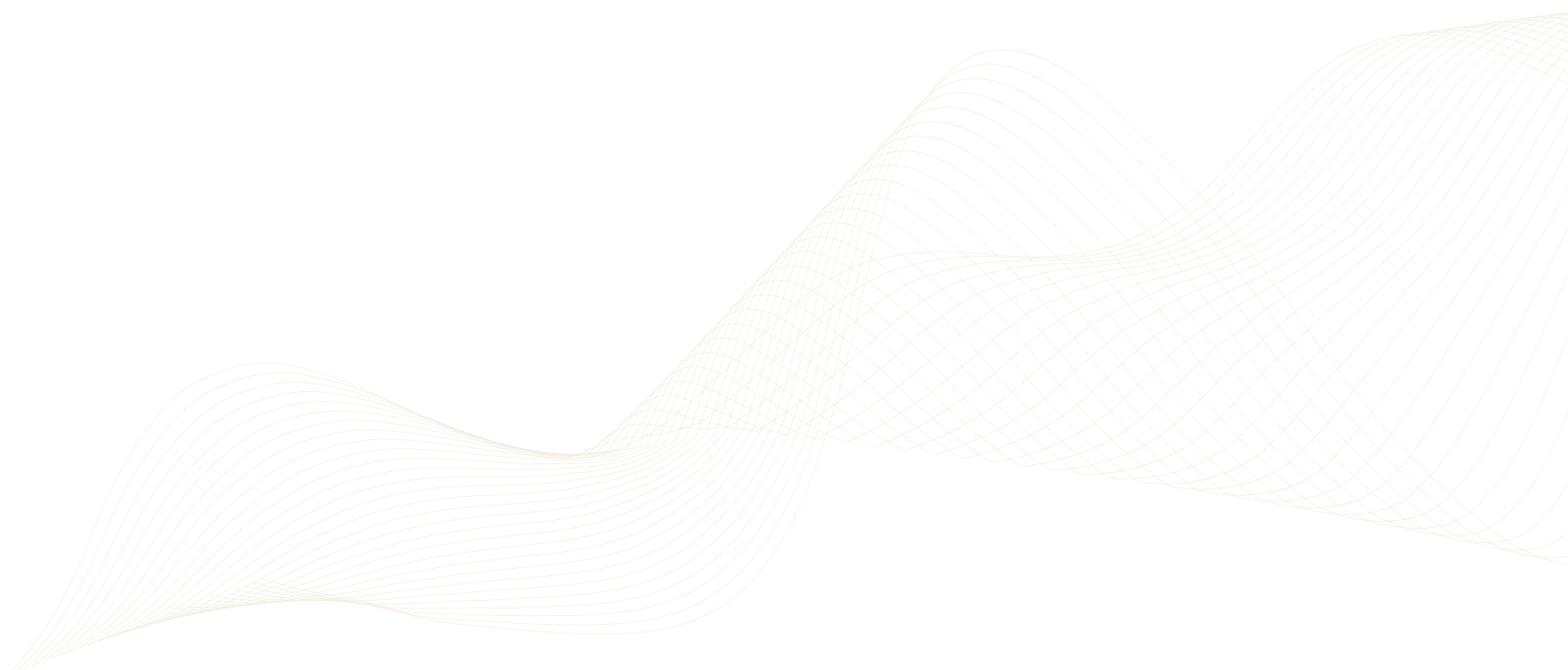
เป็นความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น



ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์



บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
(S REIT Management Company Limited)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2617-6465



โทรสาร

0-2116-4072



เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com



อีเมล

info@sprimegrowth.com

ทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
(“SCBAM”)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2949-1500



โทรสาร

0-2949-1501



เว็บไซต์

www.scbam.com



การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป ของกองทรัสต์

SPRIME

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

ชื่อย่อ
SPRIME

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส ซีที แมเนจเม้นท์ จำกัด

SREIT
MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์

เหตุการณ์ที่สำคัญ

- วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 17 มกราคม 2562
- วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก 18 มกราคม 2562
- วันที่จดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ 23 มกราคม 2562

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
อาคารชั้นทาวเวอร์

รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

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

ทุนที่ชำระแล้ว
ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว
เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 โดยกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ร้านค้า) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และในอนาคตกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพเพื่อลงทุนเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.203

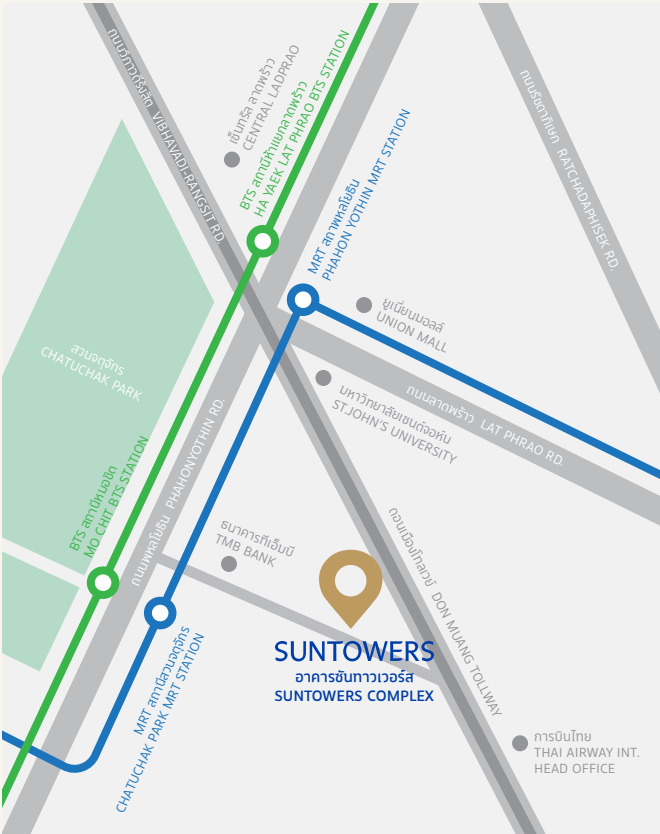
แม้ว่าบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการก่อตั้งกองทรัสต์



3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

SUNTOWERS



รายละเอียด	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ 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 2538

รายละเอียด	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
รายละเอียดการลงทุน	

ลักษณะการลงทุน

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารชั้นทาวเวอร์ส เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว (บางชื่อ ผังเหนือ) อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา
2. พื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร^{1/} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 62,843 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^{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/} พื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 122,965 ตร.ม. โดยในครั้งนี้นักกองทรัสต์ไม่ลงทุนในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 4,137 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว

^{2/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช้าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

3. งานระบบต่างๆ ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์ โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ

รายละเอียด	อาคารชั้นทาวเวอร์ส
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2563 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 28.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2563 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.38 ปี) • 5,462,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน) วันที่ 1 มกราคม 2564 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.05 ปี) • 5,495,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

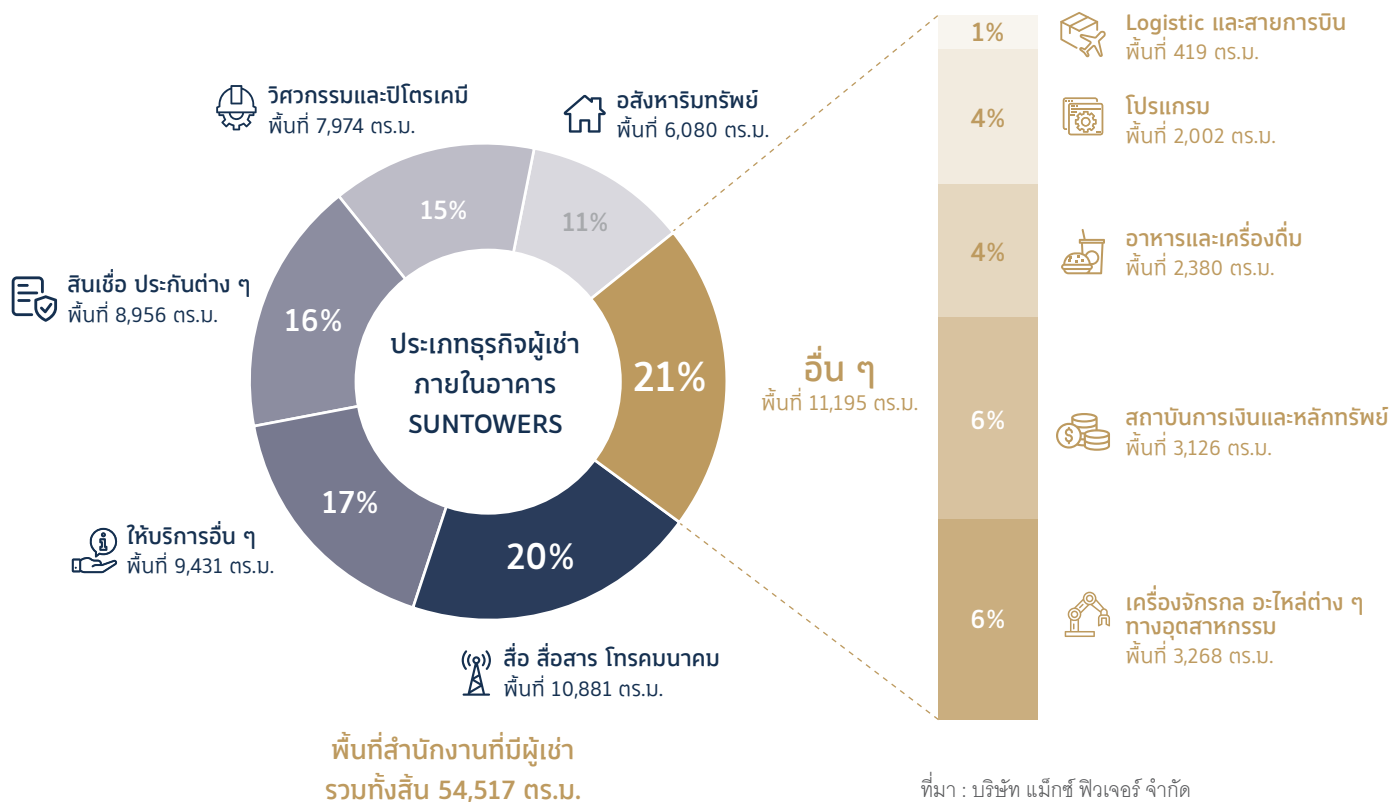
กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรง โดยในปี 2563 ที่ผ่านมามีผลการดำเนินงานและรายละเอียดของผู้เช่าที่สำคัญ ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	7,487	11.91
2.	บริษัท ฟุจิ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการ	6,335	10.08
3.	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	6,334	10.08
4.	บริษัท เทคนิปป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.99
5.	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิตี้ จำกัด (มหาชน)	สื่อสาร โทรคมนาคม	4,125	6.56
6.	บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	3,702	5.89
7.	บริษัท ไทโยต้า ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	1,946	3.10
8.	บริษัท เวอร์ทิฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311	2.09
9.	บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	ซอฟต์แวร์	1,311	2.09
10.	บริษัท มาร์ส ไทยแลนด์ อิงค์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1,256	2.00
	รวม		38,831	61.79

ที่มา : บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2564	27,365	44
2565	20,659	33
2566	6,571	10
ว่าง	8,248	13
รวม	62,843	100

ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ไพวเจอร์ จำกัด

และภาพรวมสรุปการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2563

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนดในปี 2563
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	29	17,565	28 ของพื้นที่เช่ารวม
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	25	15,900	91
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	3	1,665	9
พื้นที่ที่ยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด	2	536	0.85 ของพื้นที่เช่ารวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

4.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้งบริษัท แมกซ์ฟิวเจอร์ จำกัด (“แมกซ์ฟิวเจอร์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แมกซ์ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 7 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์มีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แมกซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2563 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32,192,793 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.74 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

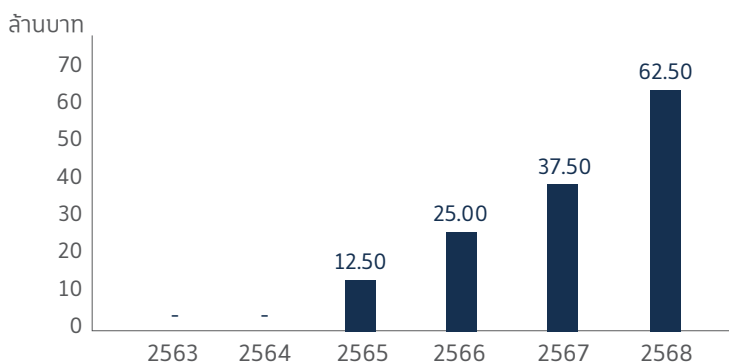
5. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ ส่วอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท สินเชื่อออกตัวสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก

การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <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 Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้โดยกองทรัสต์ฯ จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในปีที 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ให้ บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ บมจ.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	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



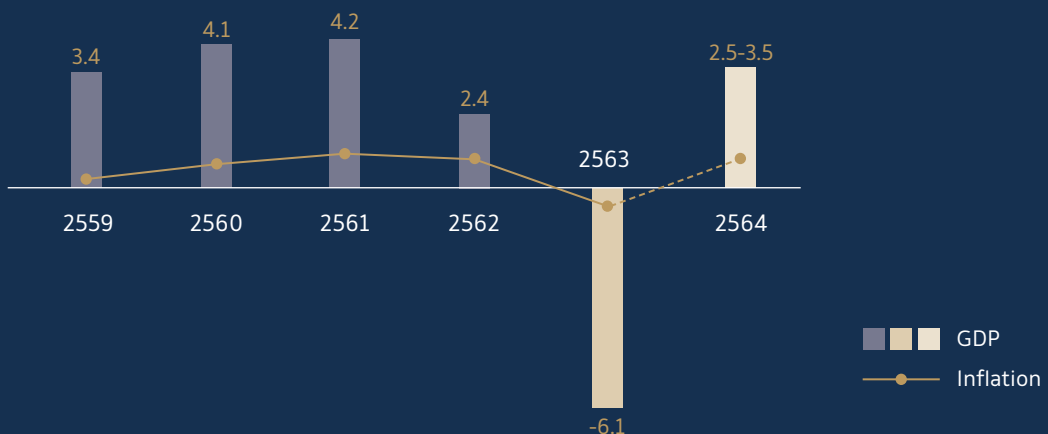
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

ปี 2563 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบที่สำคัญหลายประการ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนชะลอตัวทั่วโลก ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน อัตราค่าเงินบาทที่แข็งค่าเร็วกว่าปกติและมีแนวโน้มแข็งค่าต่อเนื่อง รวมถึงความเปราะบางบางทางการเมืองส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนลดลง อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 รัฐบาลมีมาตรการเยียวยาและกระตุ้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการคนละครึ่ง เป็นต้น รวมถึงภาคการเงินทั่วโลกที่กำลังฟื้นตัวจากการที่ธนาคารกลางทั่วโลกต่างปรับนโยบายการเงินเป็นแบบผ่อนคลาย และจากปัจจัยหลักที่เป็นแรงขับเคลื่อนที่ดีต่อเศรษฐกิจในภาพรวมคือการพัฒนาวัคซีนป้องกันเชื้อ COVID-19 มีความก้าวหน้าเป็นอย่างมาก ส่งผลให้ในไตรมาสสุดท้ายของปีอัตราการขยายตัวปรับดีขึ้นเป็นติดลบร้อยละ 4.2 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการติดลบร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม ทั้งนี้ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทยเฉลี่ยปี 2563 ภาพรวมติดลบอยู่ในระดับร้อยละ 6.1 (ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product หรือ GDP)

GDP Growth and Inflation (%)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), กุมภาพันธ์ 2564

สำหรับปี 2564 คาดว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวต่อเนื่องแต่อัตราการขยายตัวอาจจะต่ำจากหลายปัจจัย โดยจากการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.5-3.5 ซึ่งมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญมาจาก (1) รัฐบาลสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในประเทศได้ภายในระยะเวลาอันสั้น มีมาตรการที่เข้มงวดในวงกว้าง ทำให้ภาคบริการได้รับผลกระทบเพียงบางส่วน ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัย (2) วัคซีนป้องกัน COVID-19 จะใช้อย่างทั่วถึงในต่างประเทศตั้งแต่ช่วงกลางปี 2564 และเริ่มกระจายวัคซีนให้คนไทยได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ทำให้ไทยสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยไม่ต้องกักตัว แต่ต้องมีใบรับรองการฉีดวัคซีนและการตรวจเชื้อ COVID-19 (3) รัฐบาลสามารถเร่งเบิกจ่ายงบประมาณในแผนฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ (4) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (5) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (6) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (7) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ปัจจัยหลักยังคงมาจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการเข้าถึงและการกระจายวัคซีนป้องกัน COVID-19 ในไทยที่อาจเป็นไปอย่างจำกัด ซึ่งอาจจะกระทบต่อการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะถัดไป นอกจากนี้ การฟื้นตัวยังมีแนวโน้มแตกต่างกันมากในแต่ละภาคเศรษฐกิจและกลุ่มพื้นที่ (uneven recovery) และมาตรการเยียวยาจากภาครัฐที่จะช่วยให้เศรษฐกิจไทยสามารถขับเคลื่อนไปได้

สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น แม้ว่าอาคารสำนักงานจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากบริษัทหรือธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้ชะลอการขยายบริษัทหรือพื้นที่สำนักงาน รวมถึงการปรับลดขนาดพื้นที่ให้เหมาะสมกับบริษัท ทั้งนี้ คาดว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น นอกจากนี้ กระแส Work from Home (WFH) ที่คาดว่าจะเป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในระยะยาวนั้น ยังไม่พบว่ามีปัจจัยใดที่สามารถบ่งชี้ได้อย่างแน่ชัดว่าในอนาคตธุรกิจต่าง ๆ จะใช้วิธี Work from Home เป็นรูปแบบการทำงานหลัก เนื่องจากมีเพียงบางธุรกิจเท่านั้นที่เอื้อต่อการทำงานจากภายนอกสำนักงาน

อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

โดยในปี 2563 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ รวมประมาณ 9.063 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า (Y-o-Y) ประมาณ 263,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ซึ่งมาจากอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 3 อาคาร และคาดว่าจะมีอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปี 2564 มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 478,290 ตารางเมตร ซึ่งมีบางอาคารที่เจ้าของสร้างขึ้นเพื่อใช้เอง (Owner use) ทั้งนี้ อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเน้นทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกและสามารถเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้ (ที่มา : บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด)

ตัวอย่างรายชื่ออาคารสำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564 - 2567

โครงการ	โซน	ทำเล	ตารางเมตร	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
อาคาร WHA	Outer CBD	อ่อนนุช - บางนา	25,000	2564
อาคารสยามสเคป	CBD	เพลินจิต - พระราม 1	13,000	2564
อาคารรสา ทู	Outer CBD	เพชรบุรีตัดใหม่	43,000	2564
อาคารดิ ยูนิคอร์น	Outer CBD	พญาไท - พหลโยธิน	22,000	2564
อาคาร 66 ทาวเวอร์	Outer CBD	อ่อนนุช - บางนา	29,000	2564
อาคารโครโนส ทาวเวอร์	CBD	สาทร	22,500	2564
อาคารพาร์ค สील	CBD	สีลม	56,700	2565
อาคารวัน แบงค็อก เฟส 1	CBD	พระราม 4	201,000	2566
อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์	CBD	เพลินจิต - พระราม 1	61,000	2566
อาคารดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค	CBD	พระราม 4	90,000	2567

ที่มา : บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ เอเจนซี จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.485 ล้านตารางเมตร หรือเทียบเป็นอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 93.6 ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 (Y-o-Y) ที่อัตราร้อยละ 2.3 สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเมื่อพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี (B) บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพฯ (Northern Fringe) พบว่า อัตราความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 87 ลดลงจากความต้องการเช่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y)

ทั้งนี้ ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับลดลงเล็กน้อย จากการเปิดกิจการใหม่ลดลง การปิดกิจการของบริษัทที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ และการปรับขนาดพื้นที่ของบางกิจการ ทั้งนี้ มีบางกลุ่มธุรกิจที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ e-commerce, logistics and technology และกลุ่มธุรกิจใหม่ ได้แก่ start-up business เทคโนโลยีทางการแพทย์ (the medical technology industry) และการใช้พื้นที่ในรูปแบบของ Co-working space อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรืออาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก เช่น เชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน และตั้งอยู่บนถนนสายหลัก เป็นต้น รวมถึงอาคารที่มีระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อรองรับผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมาตรฐานสากล มีการดูแลด้านความปลอดภัยในสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้งาน จะยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับแรกของผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลกระทบจาก COVID-19 ส่งผลให้อัตราค่าเช่าปรับลดลงเพียงเล็กน้อย สาเหตุจากแต่ละอาคารสำนักงานอาจมีการลดค่าเช่าเฉพาะช่วงที่มีการล็อกดาวน์ คือช่วง 1-2 เดือน ในช่วงไตรมาส 2/2563 หลังจากนั้นค่าเช่ากลับมาอยู่ในอัตราสถานการณ์ปกติ โดยพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD : Central Business District) ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงที่สุดในกรุงเทพฯ และอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกยังคงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าและได้รับอัตราค่าเช่าที่ดีกว่าอาคารสำนักงานอื่น

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในทุกทำเลและทุกเกรดของกรุงเทพฯ ปรับลดลง เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับค่าเช่าลงเล็กน้อยในช่วงสถานการณ์ COVID-19 เพื่อช่วยเหลือผู้เช่า โดยอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับลดลงจากปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณร้อยละ 0.2 และอาคารสำนักงานเกรดบี (B) บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพฯ (Northern Fringe) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 609 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับลดลงจากปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณร้อยละ 0.8 ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่เช่าและทำเลที่ตั้งของอาคาร

แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2564

ในปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 478,290 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตคาดว่าจะคงที่หรือปรับลดลงเล็กน้อยในระยะเวลานี้ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเข้าถึงวัคซีน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามาตรัฐสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ได้อย่างรวดเร็วและมีมาตรการที่เข้มงวด ส่งผลให้สามารถควบคุมสถานการณ์ได้ในวงจำกัด ประกอบกับรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้เกิดธุรกิจใหม่ อาทิ e-commerce, logistics และกลุ่มเทคโนโลยีทางการแพทย์ (the medical technology industry) ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังคงต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในการประกอบกิจการ อย่างไรก็ตาม แต่ละกิจการควรให้ความสำคัญกับการปรับตัวให้มีความยืดหยุ่น (Resilient) ซึ่งอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ต้องปรับตัวเพื่อให้เข้ากับรูปแบบวิถีชีวิตใหม่ (New Normal)

ที่มาข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), แผนวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญในเรื่องดังกล่าว จึงจัดให้มีการดูแลตามมาตรการสาธารณสุขเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยง อาทิ การตรวจวัดอุณหภูมิของผู้เช่าใช้พื้นที่อาคาร การทำความสะอาดบริเวณจุดสัมผัสที่มีความเสี่ยง ตลอดจนการติดตามสถานะของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการหาผลประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตจะได้รับผลกระทบน้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม ผลกระทบนี้อาจส่งผลกระทบกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและกองทรัสต์ SPRIME เท่านั้น
- 1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอและดำเนินการอย่างเหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลาย และนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารเช่าที่มีความเหมาะสม รวมทั้งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นการผลักดันให้อัตราการเช่าเติบโตตามเป้าหมายที่วางไว้
- 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันที่สูงขึ้น แม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะมีเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของอาคารชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิตและสถานีห้าแยกลาดพร้าว นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้
- 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเมือง ในกรณีที่มีการชุมนุมในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแนวทางร่วมกันในการดูแลพื้นที่โดยการจัดเจ้าหน้าที่เฝ้าระวังเพื่อรักษาความปลอดภัย ตลอดจนประสานงานกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น
- 1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ
- 1.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น

- 1.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป
- 1.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ อาคารชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถข้างเคียง ซึ่งบริษัท แมกซ์ พิวเจอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้ สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี และกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์

- 2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูเวนคืนที่ดินในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- 2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสถานะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สถานะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสถานะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา
- 3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
- 3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สถานะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ
- 3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้
- 3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้



ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

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



การจัดการและ การกำกับดูแลกองทรัสต์



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.382 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด*	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
8.80 บาท/หน่วย	9.7448 บาท/หน่วย 4,353.51 ล้านบาท
ราคาสูงสุด*	มูลค่าตามราคาตลาด*
8.80 บาท/หน่วย	3,929.82 ล้านบาท
ราคาต่ำสุด*	ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2563
8.70 บาท/หน่วย	14.42 บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

2. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	90,257,100	20.20
2.	สำนักงานประกันสังคม	41,742,900	9.34
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,088,100	6.73
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,763,300	4.87
5.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000	4.11
6.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,760,700	3.75
7.	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิไวเดนด ฟันด์	15,155,100	3.39

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ (%)
8.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,300	3.27
9.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	14,596,700	3.26
10.	มหาวิทยาลัยมหิดล	12,200,000	2.73
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	275,566,200	61.65
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	171,003,800	38.35
	รวม (Total)	446,570,000	100.00

2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	90,257,100	20.20
	รวม (Total)	90,257,100	20.20

2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทรัสต์จัดตั้ง กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - 1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)
 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1

- 2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
12 พฤศจิกายน 2563	27 พฤศจิกายน 2563	9 ธันวาคม 2563	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563
25 กุมภาพันธ์ 2564	12 มีนาคม 2564	22 มีนาคม 2564	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563

และในปี 2563 มีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว จำนวน 2 ครั้ง โดยเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด โดยมีรายละเอียดการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
14 พฤษภาคม 2563	29 พฤษภาคม 2563	12 มิถุนายน 2563	เงินสด	0.1310	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563
13 สิงหาคม 2563	28 สิงหาคม 2563	11 กันยายน 2563	เงินสด	0.1370	1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ย้อนหลังได้ดังนี้

ปี	2562	2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159	0.3200
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659	0.5880

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ



บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
(S REIT Management Company Limited)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2617-6465



โทรสาร

0-2116-4072



เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com



อีเมล

info@sprimegrowth.com

เลขทะเบียนบริษัท

0105561123946

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

19 กรกฎาคม 2561

ทุนจดทะเบียน

10,000,000 บาท

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (99.996%)

รายชื่อกรรมการ

1. นายนิสิต เชยกลิ่น (ประธานกรรมการ)
2. นายเกตุกร เขมธร (กรรมการผู้จัดการ)
3. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (กรรมการอิสระ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายนิสิต เชยกลิ่น และนายเกตุกร เขมธร ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

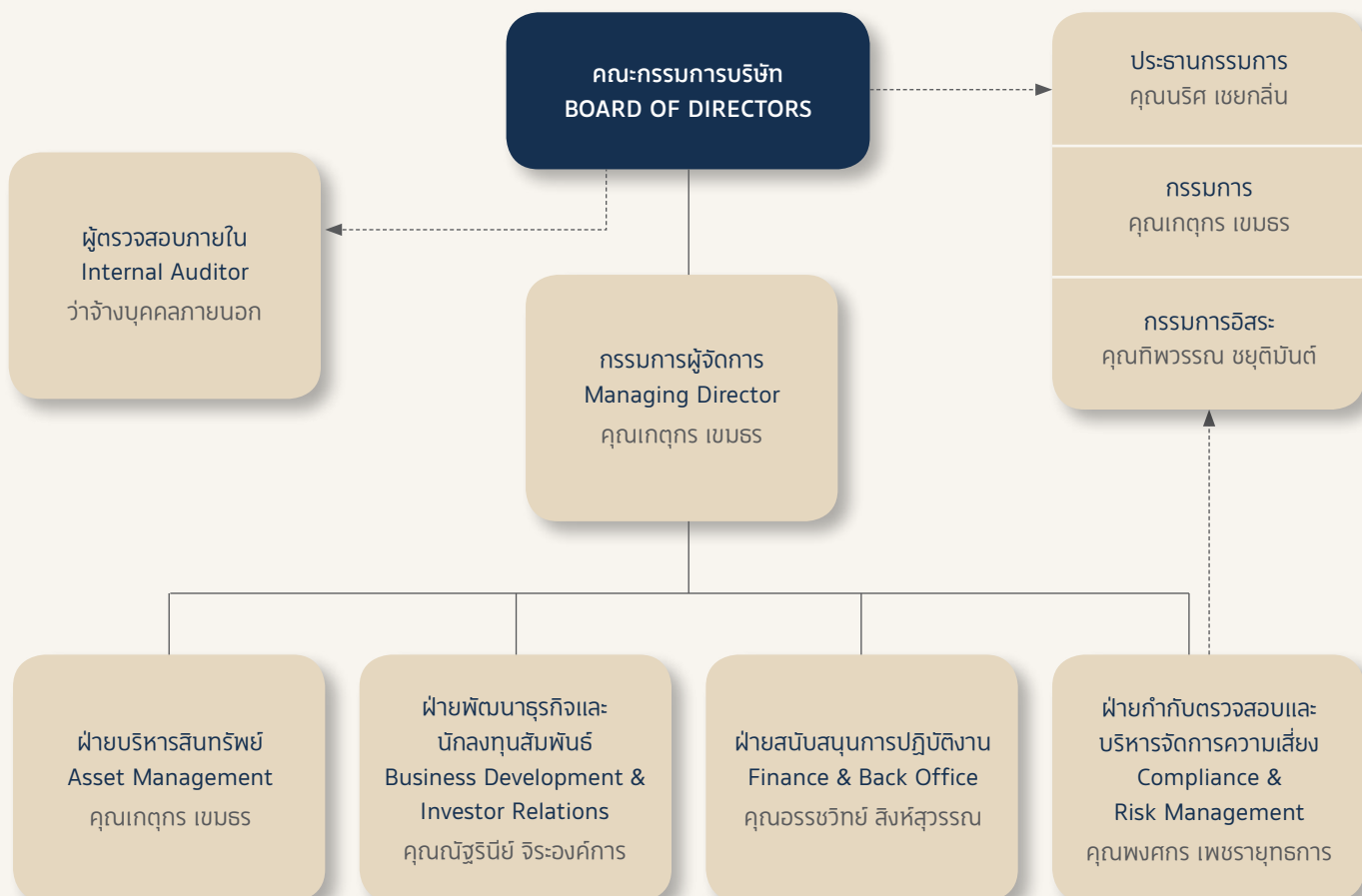
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	99,996	99.996
2.	ดร. ชญานิน เทพาคำ	2	0.002
3.	นายนิศ เชยกลิ่น	1	0.001
4.	นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	1	0.001
	รวม	100,000	100.000

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



1.4 รายชื่อและประวัติกรรมการ

**นายนิธ ไชยภรณ์**

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2557 – กุมภาพันธ์ 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2541 – 2556 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

**นายเกตุกร เบนธร**

ตำแหน่ง

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์และการเงิน
ระหว่างประเทศ (หลักสูตรนานาชาติ)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ริท 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)

**นางทิพวรรณ ชยุติบัณฑิต**

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย
เกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 - 2560 ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร
- 2555 - 2557 สรรพากรพื้นที่ กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร
- 2554 - 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญ กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร

1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทมีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
- 19) คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรณการอิสระ-

บริษัท กำหนดให้มีกรรณการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทางลบ โดยกรรณการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

กรรณการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรณการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ดังก่อดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายเกตุกร เขมธร	กรรมการและ กรรมการผู้จัดการ	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)
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
นางสาวณัฐริณี จิระองค์การ	ฝ่ายพัฒนารูทกิจและ นักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	<ul style="list-style-type: none"> ก.พ. 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ก.พ. 2560 - ม.ค. 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มิ.ย. 2555 - ม.ค. 2560 รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
นายพงศกร เพชรายุทธการ	ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการ ความเสี่ยง	ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ และการจัดการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	<ul style="list-style-type: none"> ก.พ. 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ก.พ. 2561 - พ.ย. 2561 ผู้จัดการฝ่ายดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ บริษัท เงินทุนศรีสวัสดิ์ จำกัด (มหาชน) ส.ค. 2558 - ก.พ. 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับและควบคุม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ม.ค. 2557 - ส.ค. 2558 บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส คอนซัลติ้ง (ประเทศไทย)

1.7 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เกิดจากการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่มีการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

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 ผลิต ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ • แนวทางการป้องกันการลวงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัท • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ • การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ • การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ • ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า • ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ • ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี • ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ • ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน • ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
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 หรือภายหลังการก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	<p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่มีค่าธรรมเนียม</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น: ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
• ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7,599,278 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวแต่งตั้ง บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

MAX FUTURE CO., LTD.

บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

วันที่ 6 สิงหาคม 2556

ทุนจดทะเบียน

1,500 ล้านบาท

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (99.99%)

คณะกรรมการบริษัท

1. ดร. ชญานิน เทพาคำ
2. นายนริศ เชยกลิ่น
3. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์
4. นางจิตติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์

คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญ
ของบริษัท

วัตถุประสงค์

เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ
ประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก
และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าทีและความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าทีที่ก่อไ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทัวไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าทีใด ๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. หน้าทีที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมึผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3. หน้าทีในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4. หน้าทีในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5. หน้าทีในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงิน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)


ในปี 2563 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 32,192,793 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.74 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. ทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")

 **ที่ตั้งของบริษัท**
เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

 **โทรศัพท์**
0-2949-1500

 **โทรสาร**
0-2949-1501

 **เว็บไซต์**
www.scbam.com

เลขทะเบียนบริษัท
0105535048398

ทุนจดทะเบียน
200,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว
100,000,000 บาท

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง
ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์
จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	99.99
2.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	0.01
รวม		100.00

3.3 บทบาทและความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - 2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์เป็นหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - 13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - 13.2) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - 13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- 13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
- 13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่เข้าไปนํ้าผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

14. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13 ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแลโดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- 14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- 14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- 14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- 15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16 จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้ รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19, 19.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

20. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับ มอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง
- 20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอ

21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตาม หน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้

- 21.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ ดำเนินถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบ ระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

23. ทรัสต์ที่มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนทรัสต์ ทรัสต์ที่มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
24. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียม

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

ในปี 2563 ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ จำนวน 7,972,121 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120



โทรศัพท์

0-2844-1000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400



โทรศัพท์

0-2009-9000

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิบลี พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO
ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310



โทรศัพท์

0-2530-4333

การกำกับดูแล กองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินงานบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอแนะนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ และบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามที่เป็นไปตามที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

ไม่มี

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณาสรรหากรรมการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณาและยังได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการ
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้น
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เช่น นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 16) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการตามกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกถ้อยแถลงการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทริสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทริสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทริสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทริสต์ ประจำปี 2563	- อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทริสต์ SPRIME ประจำปี 2563	- เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563	- อนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563	- บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอัตราค่าบริการเหมาะสม

4.2 การพิจารณาการตรวจสอบและการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ – กรณีบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด (“กลุ่มสิงห์ เอสเตท”) ทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส	- อนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ – กรณีการเช่าพื้นที่ของกลุ่มสิงห์ เอสเตท	- เงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผลและมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของอาคารชั้นทาวเวอร์ส

4.3 การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทริสต์ประจำปี 2564	- อนุมัติงบประมาณกองทริสต์ประจำปี 2564	- เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทริสต์ในปี 2564

4.4 การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติกำหนดวันและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2563	- อนุมัติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของกองทรัสต์	- เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
พิจารณาอนุมัติยกเลิกการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2563	- อนุมัติการยกเลิกการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยส่งข้อมูลไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	- เป็นไปตามสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีประกาศที่ สร.27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และพิจารณาอนุมัติการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	- อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์รวม (ในปี 2563 มีการอนุมัติรวม 3 ครั้ง)	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	- อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ (ในปี 2563 มีการอนุมัติ 1 ครั้ง)	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกัน เพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญนำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้อข้อมูลภายในบริษัท ดังนี้

- 5.1 มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน
- 5.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- 5.3 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการลงขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้อข้อมูลภายใน จึงมีการขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการงดซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ (Silent Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำปีไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชน ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้น ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้เกี่ยวข้องทราบในแต่ละคราวไป

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1 เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จะเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก นส. 3ก หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท นส. 3ก
- 6.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 6.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 6.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึงและเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ SPRIME (<http://www.sprimegrowth.com>)

การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ระยะเวลาการเปิดเผย	ข้อมูลที่เปิดเผย
เปิดเผยทันที	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ 4. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส/รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ 2. รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> 1. งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปีภายใน 3 เดือน หลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปีพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี

9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมวิสามัญตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท มีดังนี้

- 9.1 การขอมติเพื่อยกเลิกในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทหรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 9.2 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทมีดังต่อไปนี้
 1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
 7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
 8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
 9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
 10. การเลิกกองทรัสต์
 11. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 12. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว
- 9.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 9.4 ผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท
- 9.5 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท
- 9.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
ในกรณีตามข้อ 9.4 และข้อ 9.5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นบริษัทและ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทได้
- 9.7 การประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นบริษัทมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นบริษัททั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นบริษัท) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

9.8 เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกกองทรัสต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

คณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจขององค์กรหรือทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ
3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจขององค์กรหรือทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

11. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนของโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เรื่อง ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7,599,278 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

12. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงานมีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

13. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

13.1 การกำกับดูแลรายเดือน

1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านเงิน ลูกค้า และรายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
2. ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ทั้งความครบถ้วนของค่าเช่า ความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

13.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุก ๆ ไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงานรายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม ตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

13.3 การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
2. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครอง และอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัทฯ

14. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

14.1 บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี

14.2 บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดูแลและติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

14.3 บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

1. การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
2. การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

14.4 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลักษณะของธุรกรรม ทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

15. คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีคำตอบแทนในการสอบบัญชี 700,000 บาท

16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ

จากพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 หรือ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ("PDPA") ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2564 บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับนี้ จึงได้ทดลองปฏิบัติงานตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีการเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ เช่น จัดทำนโยบาย ระเบียบ และกระบวนการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

การควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น

เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในโดยเฉพาะ เพื่อมาเป็นผู้ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงไปยังกรรมการอิสระ และขออนุมัติคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้ง กำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จในแต่ละไตรมาส จะมีการสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะเสนอผ่านกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระจะเป็นผู้นำเสนอรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการต่อไป

การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงานโดยสรุป ดังนี้

- ฝ่ายงานต่าง ๆ ระบุความเสี่ยง (Identify Risk) ที่มีความสำคัญ โดยประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- ฝ่ายงานต่าง ๆ กำหนดวิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เกิดขึ้น โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมข้อมูลและนำเสนอกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหาร
- เมื่อผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมความเสี่ยงการควบคุมความเสี่ยง เพื่อนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะติดตามการควบคุมความเสี่ยง (Monitoring Tools) และรายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งคณะกรรมการรับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสต์ทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงาน (Risk Reporting) ต่อคณะกรรมการ และรายงานต่อทรัสต์
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอคณะกรรมการ เพื่อประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 1. ในกรณีทั่วไปคณะกรรมการอาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี
 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญตาม คณะกรรมการจะประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ส่วนใหญ่เป็นรายการการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สซึ่งเป็นการเช่าและบริการตามปกติ โดยมีนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดธุรกรรม ดังนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ประกอบด้วย

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของ 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 ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและสถานออกกำลังกายภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
3. บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”)	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ 30 ธันวาคม 2563 มีหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 20.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
4. บริษัท เนอวานา ไดคิ จำกัด (มหาชน) (“เนอวานา”)	<ul style="list-style-type: none">สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
5. บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“เอส ไฮเทล”)	<ul style="list-style-type: none">สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน

นิติบุคคล / บริษัทที่มีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทริสต์ของกองทริสต์ เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
7. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทริสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของทริสต์ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

1. นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทริสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำธุรกรรมของกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทริสต์ทำกับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทริสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทริสต์หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์และทริสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ผู้จัดการกองทริสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ รายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทริสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุความเห็นของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าวพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ทริสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่นำเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วย
- 2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์
- 3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทริสต์ทำกับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีนี้เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัท เอส ซีที แมเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน <ul style="list-style-type: none"> - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ 2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจาก แม็กซี ฟิวเจอร์ และ/หรือ บริษัท ภายใต้กลุ่มบริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ ไม่มีค่าธรรมเนียม) 3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประกอบไปด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล</p>

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
แม็กซ์ ฟิวเจอร์	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างแม็กซ์ ฟิวเจอร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์สมาเป็นระยะเวลานานจึงทำให้มีความเข้าใจในทรัพย์สิน และพื้นที่โดยรอบเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์โดยในปี 2563 คิดเป็นจำนวนประมาณ 32.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.74 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี
<ul style="list-style-type: none"> แม็กซ์ ฟิวเจอร์ สิงห์ เอสเตท เนอวานา เอส ไฮเทล (รวมเรียกว่า “กลุ่มสิงห์ เอสเตท”)	กลุ่มสิงห์ เอสเตท เป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงาน/พื้นที่สถานออกกำลังกาย (เฉพาะแม็กซ์ ฟิวเจอร์) ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน โดยสัญญาดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลา 1-3 ปี และให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้อีก 1-3 ปี	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่นของอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกันสำหรับพื้นที่สถานออกกำลังกาย แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่าและบริการเท่ากับส่วนของพื้นที่สำนักงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่าการมีพื้นที่สถานออกกำลังกายภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าของกองทรัสต์ อีกด้วย	การเช่าและให้บริการดังกล่าวนี้ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสิงห์ เอสเตท ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงอัตราการขึ้นค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ นั้นเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่าเทียบเคียงรายอื่น ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าและชั้นที่ตั้งใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าสำนักงานของบริษัทในกลุ่มสิงห์ เอสเตท โดยอัตราค่าเช่าของกลุ่มสิงห์ เอสเตท มีส่วนต่างราคาไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าเทียบเคียง ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่สถานออกกำลังกายถือว่ามีความเหมาะสม เพราะบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการทั้งในกรณีการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สำนักงานและการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สถานออกกำลังกายแล้วพบว่าเหมาะสมและสอดคล้องกับอัตราตลาด

3. นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผลซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความเป็นและ ความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคา
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น
SCB	เป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงานในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ประโยชน์เป็นธนาคารสาขา	จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่น และเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SCB เพื่อเป็นธนาคารสาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงอัตราการขึ้นค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าเทียบเคียงผู้เช่ารายอื่นที่ใช้พื้นที่เป็นธนาคารสาขา

ฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา



งบการเงินสำหรับปี 2563

ผู้สอบบัญชี : คุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์

บริษัท ไพร์ชอเพอเรตีสแควซิเออร์ส เอบีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพร์ม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ^{1/}
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,495,000,000	5,292,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	140,456,375	196,256,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,763,797	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,158,218	14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,821,531	3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	20,000,000
สินทรัพย์อื่น	2,924,268	8,345,156
รวมสินทรัพย์	5,771,124,189	5,563,678,626

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ^{1/}
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	32,656,206	21,673,643
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,745,581	3,425,439
เงินประกันการเช่าและบริการ	100,982,462	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,599,556	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,248,661,367	1,245,880,482
หนี้สินอื่น	13,966,915	9,197,020
รวมหนี้สิน	1,417,612,087	1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,388,872,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	162,103,602	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ	4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7448	9.2778

หมายเหตุ : ^{1/} ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	514,365,679	517,317,545
รายได้อื่น	4,548,646	6,472,109
รวมรายได้	518,914,325	523,789,654
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	141,868,748	123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,278	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,972,121	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	34,034,306
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,209,599	8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย	245,217,602	235,270,577
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	288,519,077

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	422,836	520,973
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	203,456,375	(391,904,057)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	477,575,934	(102,864,007)

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	477,575,934	(102,864,007)
ปรับกระทบรายการ		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ	(218,798)	(1,054,766)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(230,000,000)	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	203,424,738	145,000,000
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	83,254,675	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้า	(3,716,560)	(14,440,794)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	1,203,274	(3,024,805)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	-	(20,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	5,420,888	(8,345,156)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	10,982,563	21,673,643
การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,320,142	3,425,439
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	(2,110,400)	103,092,862
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(18,893,997)	28,481,565
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	4,769,895	9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(422,836)	(520,973)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(203,456,375)	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	53,079,113
เงินสดรับดอกเบี้ย	218,434	1,054,266
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	374,726,640	(5,417,982,197)

(หน่วย : บาท)

รายการ	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	4,467,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมสุทธิ	-	1,234,375,000
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(71,480,000)	(141,128,325)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	(197,463,500)	(78,628,000)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(42,630,137)	(34,525,684)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(311,573,637)	5,447,592,991
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	63,153,003	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	29,610,794	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	92,763,797	29,610,794

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2563 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 518.91 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 4.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.93 สาเหตุมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และสถานะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาด โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 514.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.12 ของรายได้จากการลงทุนและรายได้อื่นจำนวน 4.55 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	514,365,679	99.12	517,317,545	98.76	(0.57)
รายได้อื่น	4,548,646	0.88	6,472,109	1.24	(29.72)
รวมรายได้จากการลงทุน	518,914,325	100.00	523,789,654	100.00	(0.93)

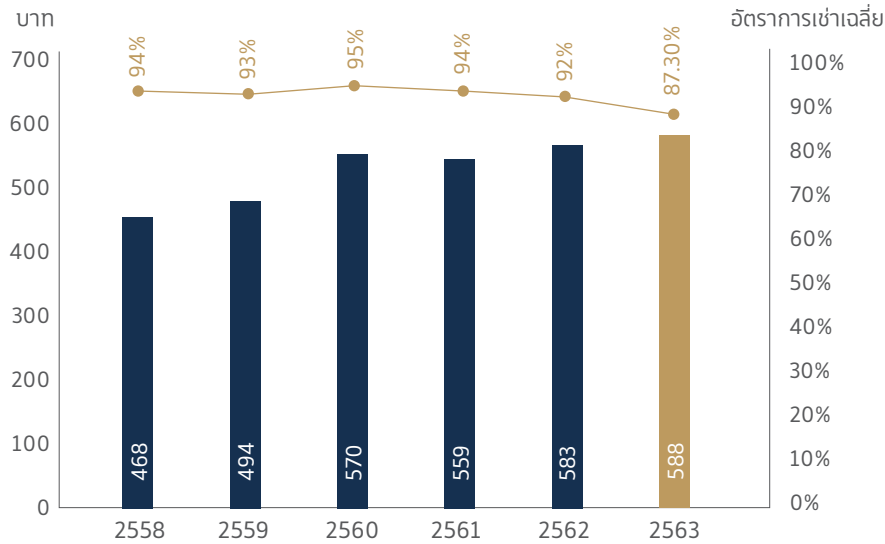
ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อาคารชั้นทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 87.30 ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 92 สาเหตุหนึ่งมาจากผลกระทบทางอ้อมจาก COVID-19 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบบางรายขอยกเลิกสัญญาเช่าและบางรายขอปรับลดพื้นที่เช่า และอาคารชั้นทาวเวอร์ได้ให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าเพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19 จำนวน 8.85 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2563 อยู่ที่อัตรา 588 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเฉลี่ยของปี 2562 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 583 บาท/ตร.ม./เดือน

อาคารชั้นทาวเวอร์	เฉลี่ย 2562 ¹	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 3/2563	ไตรมาส 4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92	89	87	87	87
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	583	588	590	585	588
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	57,690	55,880	54,537	54,537	54,524

หมายเหตุ : ¹ กองทรัสต์ SPRIME จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 และเข้าลงทุนในอาคารชั้นทาวเวอร์ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

กราฟแสดงค่าเช่าและบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราเช่าตั้งแต่ 2558-2563



1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทริสต์

ในปี 2563 กองทริสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 245.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 9.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.23 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 141.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.85 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ ได้ผลดีมาจากมาตรการช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยให้ส่วนลดร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้ และการปรับลดค่าใช้จ่ายภายในอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งต้นทุนทางการเงินลดลง 7.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.51 เนื่องมาจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ในปี 2563 มีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร และเพื่อสอดคล้องกับรูปแบบและวิถีการดำเนินชีวิตแบบใหม่ (New Normal)

ทั้งนี้ กองทริสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 1.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทริสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทริสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SREIT") ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM") ในฐานะทริสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ("TSD") ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท ไพธวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("Sims") ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทริสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทริสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,250 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 45.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.50 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	141,868,748	57.85	123,871,278	52.65	14.53
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,278	3.10	7,399,104	3.15	2.71
ค่าธรรมเนียมทราสต์	7,972,121	3.25	7,939,318	3.37	0.41
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	13.13	34,034,306	14.47	(5.41)
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,209,599	4.16	8,947,458	3.80	14.11
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	18.50	53,079,113	22.56	(14.51)
รวมค่าใช้จ่าย	245,217,602	100.00	235,270,576	100.00	4.23

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 273.70 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,495 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 203.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.84 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2562

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)		ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด		บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2563	1 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2562
ราคาประเมิน	5,462	5,495	5,243	5,292

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่ 17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2563

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	518,914,325	100.00	523,789,654	100.00	(0.93)
ค่าใช้จ่าย	245,217,602	47.26	235,270,577	44.92	4.23
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	52.74	288,519,079	55.08	(5.14)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	422,836	0.08	520,973	0.10	(18.84)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	203,456,375	39.21	(391,904,057)	(74.82)	151.91
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	447,575,934	39.29	(102,864,007)	(19.64)	152.09

2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,771.12 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,495.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 203 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.84 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 140.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.43 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 1.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,495,000,000	95.22	5,292,000,000	95.12	3.84
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	140,456,375	2.43	196,256,577	3.53	(28.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,763,797	1.61	29,610,794	0.53	213.28
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,158,218	0.31	14,441,294	0.26	25.74
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	1,821,531	0.03	3,024,805	0.05	(39.78)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	0.35	20,000,000	0.36	0
สินทรัพย์อื่น	2,924,268	0.05	8,345,156	0.15	(64.96)
รวมสินทรัพย์	5,771,124,189	100.00	5,563,678,626	100.00	3.73

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,417.61 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,248.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.08 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยคงที่กับปีก่อน
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 100.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.12 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	32,656,206	2.30	21,673,643	1.53	50.67
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,745,581	0.33	3,425,439	0.24	38.54
เงินประกันการเช่าและบริการ	100,982,462	7.12	103,092,862	7.27	(2.05)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,599,556	1.17	35,529,512	2.50	(53.28)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,248,661,367	88.08	1,245,880,482	87.81	0.22
หนี้สินอื่น	13,966,915	0.99	9,197,020	0.65	51.86
รวมหนี้สิน	1,417,612,087	100.00	1,418,798,958	100.00	(0.08)

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,353.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 208.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ปี 2562 เท่ากับ 4,144.88 ล้านบาท) และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7448 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2778 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 92.76 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 374.73 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์และรับเงินคืนจากหน่วยลงทุนจำนวน 286.68 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 311.57 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 71.48 ล้านบาท จ่ายการลดทุนชำระแล้ว 197.46 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 42.63 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	17 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	374,726,640	(5,417,982,197)	106.92
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(311,573,637)	5,447,592,991	105.72
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	63,153,003	29,610,794	113.28
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	29,610,794	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นสุดงวด	92,763,797	29,610,794	213.28

4. อัตราส่วนทางการเงิน

4.1 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 72.66 ร้อยละ 52.74 และร้อยละ 6.78 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	72.66	76.35	3.69
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	52.74	55.08	2.34
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{/1}	6.78	7.00	-

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.53 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.12 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.53	6.14	(0.61)
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.12	-

4.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 4.69 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 0.19 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 28.58 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.69	3.96	18.30%
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.19	0.20	(5.06%)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	28.58	36.27	(21.21%)

4.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	21.64	22.39
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ^{/1}	ไม่เกิน 5 เท่า	3.91	3.65

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2563 จำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.3200 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 6.78 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และมีการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วจำนวน 2 ครั้ง เท่ากับ 0.2680 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วของช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนรวม 0.5880 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.27 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 6.68 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (ราคา 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

วันที่กรรมการนับถัว	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
12 พฤศจิกายน 2563	27 พฤศจิกายน 2563	9 ธันวาคม 2563	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563
25 กุมภาพันธ์ 2564	12 มีนาคม 2564	22 มีนาคม 2564	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2563

วันที่กรรมการนับถัว	วันที่สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
14 พฤษภาคม 2563	29 พฤษภาคม 2563	12 มิถุนายน 2563	เงินสด	0.1310	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563
13 สิงหาคม 2563	28 สิงหาคม 2563	11 กันยายน 2563	เงินสด	0.1370	1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562 ^{1/}
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3200	0.3159
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2680	0.3500
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5880	0.6659
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{2/}	6.27%	7.00%
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{3/}	6.68%	5.28%

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

^{2/} ราคาพาร์ ณ 31 ธันวาคม 2563 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{3/} ราคาตลาด ณ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม



การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์ สามารถมีส่วนรับผิดชอบต่อและสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นในสังคมและสิ่งแวดล้อมได้หลายประการ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการใส่ใจต่อการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (E: Environment) ภายในและภายนอกอาคารที่มีมาตรฐาน ควบคู่ไปกับการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม (S: Social), ผู้เช่าพื้นที่ พนักงาน และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ประกอบธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีธรรมาภิบาล (G: Governance) เป็นไปตามกฎเกณฑ์ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะยกระดับด้านการบริหารจัดการอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ให้เป็นอาคารที่มีศักยภาพและมีมาตรฐานเพียงอย่างเดียว แต่ยังมุ่งหมายให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นพื้นที่สำนักงานที่มีบทบาทในการเชื่อมโยงให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการธุรกิจของตนได้อย่างราบรื่น

นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมายให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนมีการพัฒนาในวงกว้าง ยกกระดับให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ อันจะส่งผลต่อชุมชนและสังคมบริเวณโดยรอบให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไปพร้อมกัน ซึ่งแน่นอนว่าการดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะต้องดำเนินไปพร้อมกับการใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประกอบกิจการที่ดี

เจตนารมณ์ดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เป้าหมายที่ 11 : เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน (SDG 11) ที่กองทรัสต์สามารถเข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายในเมืองควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพสังคม โดยเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อในมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลเหล่านี้จะสามารถสร้างความมั่นคงทางธุรกิจและเติบโตไปพร้อมกับสังคมที่ยั่งยืน



1. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรมไม่岐ชนาชนเชื้อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นผู้ถือหน่วยทรัสต์คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การเคารพสิทธิมนุษยชน

สิทธิมนุษยชนเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่บุคคลทุกคนพึงมี ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ พนักงาน ผู้เช่า คู่สัญญา คู่ค้า ลูกจ้าง ฯลฯ ทั้งที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือสังคมภายนอกอื่น บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างเป็นธรรม จึงยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติหรือแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว ความแตกต่างทางด้านร่างกาย และเคารพในความหลากหลายทางวัฒนธรรมและสังคม

นอกจากนี้ การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการให้ครอบคลุมทุกกลุ่มโดยไม่ยกเว้นต่อผู้ที่มีข้อจำกัดทางด้านร่างกาย ภาษา ช่ววัยรวมไปถึงจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยภายในอาคารเป็นคุณสมบัติสำคัญอันพึงมีของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพที่น่ามาใช้เป็นข้อพิจารณาเพื่อการลงทุนในอนาคต และถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านการลงทุนของกองทรัสต์



3. การปฏิบัติด้านแรงงาน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับผู้ปฏิบัติงานให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (“Max Future”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนที่ดูแลพนักงานที่ปฏิบัติงานและให้บริการภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้จัดให้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามสิทธิด้านแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชนที่พนักงานทุกคนพึงมี โดยไม่เลือกปฏิบัติในความแตกต่างของพนักงานในทุกมิติ มีการพิจารณาผลตอบแทนที่เป็นธรรมสอดคล้องกับหน้าที่และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน ไม่กีดกันและพร้อมสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพเพื่อความเติบโตให้หน้าที่การงานรวมถึงทักษะในการดำรงชีวิตอื่น ๆ (Life-long Learning) รวมไปถึงการดูแลพนักงานให้มีสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานที่ดี ส่งเสริมการทำงานให้ชีวิตมีสมดุล (Work-life Balance) สอดคล้องกับแนวนโยบายการดูแลพนักงานของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่บริษัท ฯ และ Max Future เป็นบริษัทในเครือและได้นำนโยบายดังกล่าวมาเป็นแนวทางการดำเนินงานภายในองค์กร อาทิ

- มีการจ้างงานที่เป็นมาตรฐานโดยไม่เลือกปฏิบัติทางพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ ศิวิ ศาสนา ชาติกำเนิด อายุ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความเท่าเทียมในโอกาสของการจ้างงาน
- จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในที่ทำงานอย่างเหมาะสม จัดการให้สถานที่ทำงานสะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัย

4. ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง Max Future เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การบริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย

4.1 ความพึงพอใจของผู้เช่า

การบริหารจัดการให้ผู้เช่าอาคารเกิดความพึงพอใจสูงสุดเป็นสิ่งที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญและเป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่จะบ่งบอกถึงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่าของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ และ Max Future จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การใช้งานอาคารของผู้เช่า เช่น ในปี 2563 - 2565 จะมีการเริ่มการปรับปรุงลิฟต์โดยสารเพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน เพิ่มความปลอดภัยแก่ผู้โดยสาร สร้างภาพลักษณ์ของอาคาร และประหยัดพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ เป็นต้น

โดย Max Future จะสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าปีละ 2 ครั้ง โดยจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้มาติดต่อ (Visitor) ลูกค้าทั่วไป (Shopkeepers) และผู้เช่า (Tenants) ทั้งนี้ ในส่วนของผู้เช่าซึ่งเป็นลูกค้าโดยตรงของกองทรัสต์มีความพึงพอใจในภาพรวมโดยเฉลี่ยในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 83.70 โดยการบริการของบุคลากรภายในอาคาร ความสะอาดของสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร และการรักษาความสะอาดของห้องน้ำ เป็น 3 ประเด็นที่ผู้เช่ามีความพึงพอใจสูงสุด

4.2 สุขภาวะอนามัยและความปลอดภัยของผู้เข้า

สืบเนื่องมาตั้งแต่ปลายปี 2562 เป็นต้นมา ประเทศไทยประสบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญเร่งด่วนของปัญหา จึงกำหนดให้มีการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงอย่างเร่งด่วน เนื่องจากพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนคนเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมากทั้งผู้เช่าและผู้มาติดต่อ จึงอาจมีโอกาสเสี่ยงจาก COVID-19 จึงมีการออกมาตรการเร่งด่วนและสื่อสารไปยังผู้ใช้อาคารเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหลายประการ ได้แก่



- ติดตั้งเจลแอลกอฮอล์ล้างมือบริเวณประตูทางเข้า-ออก และจุดประชาสัมพันธ์
- ติดตั้งเครื่องวัดอุณหภูมิและมีเจ้าหน้าที่ประจำแต่ละจุด เพื่อคัดกรองผู้เข้าใช้บริการบริเวณทางเข้าอาคาร
- ทำความสะอาดจุดสัมผัสร่วม เช่น ปุ่มกดภายในลิฟต์ ราวบันไดเลื่อน ก๊อกน้ำ ลูกบิด และกลอนประตูด้วยน้ำยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอ
- ฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อภายในลิฟต์
- ทำความสะอาดพื้นและพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ Lobby, ภายในห้องน้ำ
- ประชาสัมพันธ์ผ่านโปสเตอร์แก่ผู้เข้าใช้อาคารเพื่อให้เกิดความตระหนักร่วมกันในการป้องกัน COVID-19

COVID-19

TEMPERATURE CHECK STATION

เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเชื้อไวรัสอื่นๆ อาคารชั้นทาวเวอร์จึงกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันไม่ให้ความรุนแรงของโรคระบาดจากภายนอกเข้าสู่พื้นที่

โปรดตรวจวัดอุณหภูมิร่างกายทุกครั้ง
ก่อนเข้าพื้นที่อาคารชั้นทาวเวอร์ส
จนกว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะดีขึ้น

ฝ่ายบริหารอาคารฯ ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือใช้
กับทางอาคารชั้นทาวเวอร์ส และขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าในวิกฤตนี้
เราจะสามารถผ่านพ้นไปด้วยกัน

SUNTOWERS

เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเชื้อไวรัสอื่นๆ อาคารชั้นทาวเวอร์สจึงกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันไม่ให้ความรุนแรงของโรคระบาดจากภายนอกเข้าสู่พื้นที่

สวมหน้ากากอนามัย
เมื่อเข้ามาภายในบริเวณ
อาคารชั้นทาวเวอร์ส
ตลอดเวลา

ฝ่ายบริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส ในการดำเนินการอาคาร
และลิฟต์ทุกประเภท หากท่านไม่ทราบข้อห้ามของ
นโยบายนี้ติดต่อฝ่ายบริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส
ของไวรัส COVID-19 จะดีขึ้น

SUNTOWERS

โควิด-19

มาตรการการเว้นระยะห่างในการใช้ลิฟต์

เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเชื้อไวรัสอื่นๆ อาคารชั้นทาวเวอร์สจึงกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันไม่ให้ความรุนแรงของโรคระบาดจากภายนอกเข้าสู่พื้นที่

การเว้นระยะห่างในการใช้ลิฟต์

ยืนตามจุดที่กำหนดให้

เว้นระยะห่างตามจุดสังเกตที่กำหนดให้

ไม่เกิน 9 คน

ผู้โดยสารไม่เกิน 9 คนต่อหนึ่งลิฟต์

SUNTOWERS

4.3 ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบทางเศรษฐกิจเป็นวงกว้าง กองทรัสต์ตระหนักในปัญหาที่เกิดขึ้นและพร้อมที่จะให้ความช่วยเหลือผู้เช่า จึงมีมาตรการในการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่าที่มีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดีซึ่งอยู่ในภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบหลัก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระผู้เช่าให้ผ่านสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ไปได้อย่างดีที่สุด รวมทั้งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีอันจะเป็นการรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เพื่อให้ผู้เช่าและกองทรัสต์ร่วมเคียงข้างก้าวผ่านวิกฤตินี้ไปด้วยกัน

5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นหนึ่งในคุณสมบัติที่กองทรัสต์เล็งเห็นว่าเป็นอาคารที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่ปลูกฝังให้พนักงานมีความตระหนักในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อม แต่ยังกำกับดูแลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานสากล พร้อมส่งเสริมกิจกรรมหรือโครงการต่างๆ ที่เป็นไปเพื่อการรณรงค์ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

5.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015

อาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015 (ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม) ครอบคลุมการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ดูแลบริหารจัดการและอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของอาคารควบคุม การบริหารจัดการขยะและของเสีย การอนุรักษ์น้ำ และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ที่ได้รับการพิจารณาว่าเป็นนัยสำคัญของอาคาร

5.2 การบริหารจัดการพลังงาน

ในปี 2563 โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์สได้ปรับปรุงการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยได้เปลี่ยนหลอดไฟจากหลอดไส้เป็นหลอด LED บัลลัสอิเล็กทรอนิกส์ ที่จากเดิมจะต้องใช้กำลังไฟรวม 2,430 วัตต์ แต่เมื่อเปลี่ยนหลอดไฟแล้วจะใช้กำลังไฟลดลงเหลือเพียง 324 วัตต์ หรือลดลงมากถึงร้อยละ 82.96 นอกจากนี้ โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์สยังได้ทยอยปรับปรุงลิฟต์โดยสารเพื่อให้บริการที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ ตอบโจทย์ของผู้ใช้บริการอาคาร

6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเติบโตไปพร้อมกับการลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคารแต่จะต้องใส่ใจต่อชุมชนรอบข้าง ดูแลไม่ให้เกิดการดำเนินงานของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกที่เป็นผลจากการใช้อาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคารให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบ เพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน

6.1 กิจกรรมบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิต สภากาชาดไทย

อาคารชั้นทาวเวอร์สสนับสนุนพื้นที่ของอาคารอย่างสม่ำเสมอในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้แก่สภากาชาดไทย เพื่อส่งเข้าสำรองในธนาคารโลหิตของศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติให้เพียงพอต่อความต้องการใช้



อาคารชั้นทาวเวอร์ส
ร่วมกับ
ศูนย์บริการโลหิต
สภากาชาดไทย

ขอเชิญทุกท่านร่วม
บริจาคโลหิต ประจำปี 2563
ณ บริเวณสวนหย่อมอาคารชั้นทาวเวอร์ส บี

ครั้งที่ 1 วันที่ 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2563 เวลา 09.00น. - 15.00น.
ครั้งที่ 2 วันที่ 28 - 29 พฤษภาคม 2563 เวลา 09.00น. - 15.00น.
ครั้งที่ 3 วันที่ 27 - 28 สิงหาคม 2563 เวลา 09.00น. - 15.00น.
ครั้งที่ 4 วันที่ 26 - 27 พฤศจิกายน 2563 เวลา 09.00น. - 15.00น.

SUNTOWERS

6.2 การฉีดพ่นสเปรย์ละอองน้ำบนดาดฟ้าเพื่อร่วมกับแก้ไขปัญหามลพิษ PM 2.5

จากสถานการณ์ “ฝุ่นพิษ” หรือฝุ่นละอองขนาดเล็ก PM 2.5 ที่ฟุ้งกระจายในประเทศไทยซึ่งบางวันระดับความเข้มข้นของฝุ่นอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ กองทรัสต์ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงจัดให้มีการฉีดพ่นละอองน้ำบนดาดฟ้าอาคารชั้นทาวเวอร์ส เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการลดปัญหาฝุ่นละออง PM 2.5 ในพื้นที่



7. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ผ่านการดำเนินการของบริษัทฯ โดยมีการวางกรอบการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กรและการปฏิบัติงานขององค์กรอื่น อาทิ Max Future เป็นต้น เพื่อกำกับดูแลและป้องกันการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือภายนอกทั้งจากทริสตีและผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และนโยบายที่กำหนดไว้สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำการในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญ ได้แก่

- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
- ความรับผิดชอบต่อการค้าในธุรกิจ
- ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

นอกจากนี้ พนักงานทุกคนของบริษัทฯ และ Max Future ได้รับการอบรมในหลักสูตรแนวปฏิบัติในการต่อต้านด้านทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-fraud and Corruption Practice) ทั้งนี้ เพื่อมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมายโดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

รายงานความเห็นของทรัสต์

ประจำปี 2563



รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มกราคม 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์
จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

11-8 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 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และข้อที่ 6 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ ดุลยพินิจ และข้อที่ 12 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 5,495.0 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.2 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 12</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ โดยเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดสุทธิในอดีต เอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าและสมมติฐานที่มีสาระสำคัญในการประมาณการ อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดโดยใช้อัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน รวมถึงผลกระทบจากเหตุการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (การระบาดของ COVID-19) และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของ การควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

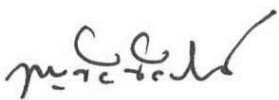
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน พ.ศ. 2563 : 140.00 ล้านบาท			
และ พ.ศ. 2562 : 195.52 ล้านบาท)	11	140,456,375	196,256,577
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 : 5,684.64 ล้านบาท)	12	5,495,000,000	5,292,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	92,763,797	29,610,794
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		18,158,218	14,441,294
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		1,821,531	3,024,805
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		20,000,000	20,000,000
สินทรัพย์อื่น		2,924,268	8,345,156
รวมสินทรัพย์		5,771,124,189	5,563,678,626
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		32,656,206	21,673,643
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		4,745,581	3,425,439
เงินประกันการเช่าและบริการ		100,982,462	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		16,599,556	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	15	1,248,661,367	1,245,880,482
หนี้สินอื่น		13,966,915	9,197,020
รวมหนี้สิน		1,417,612,087	1,418,798,958
สินทรัพย์สุทธิ		4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	16	4,191,408,500	4,388,872,000
กำไรสะสม	16	162,103,602	(243,992,332)
สินทรัพย์สุทธิ		4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7448	9.2778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	16	446,750,000	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ประเภทเงินลงทุน		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
		บาท	บาท	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 11)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์		120,000,000	120,365,475	2.14
กองทุนเปิดเค เอสเอฟพลัส		20,000,000	20,090,900	0.35
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		140,000,000	140,456,375	2.49
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 12)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ				
1. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร		5,684,639,661	5,495,000,000	97.51
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม		5,684,639,661	5,495,000,000	97.51
รวมเงินลงทุน		5,824,639,661	5,635,456,375	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน		รายได้ของ	
	บาท	บาท	บาท	รายได้สุทธิ
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 11)	วันที่ครบกำหนด			
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	ไม่มี	117,388,200	117,812,164	2.15
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	ไม่มี	78,152,773	78,444,413	1.43
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	195,520,973	196,256,577		3.58
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 12)	ขนาดพื้นที่			
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ				
1. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5-2-8 ไร่	5,684,639,661	5,292,000,000	96.42
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม		5,684,639,661	5,292,000,000	96.42
รวมเงินลงทุน		5,880,160,634	5,488,256,577	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
		บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		514,365,679	517,317,545
รายได้อื่น		4,548,646	6,472,109
รวมรายได้		518,914,325	523,789,654
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		141,868,748	123,871,278
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18, 19	7,599,278	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18, 19	7,972,121	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	18, 19	32,192,793	34,034,306
ค่าใช้จ่ายอื่น		10,209,599	8,947,458
ต้นทุนทางการเงิน		45,375,063	53,079,113
รวมค่าใช้จ่าย		245,217,602	235,270,577
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		273,696,723	288,519,077
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	11	422,836	520,973
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	11, 12	203,456,375	(391,904,057)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		203,879,211	(391,383,084)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		477,575,934	(102,864,007)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม สำหรับปีสิ้นสุด พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พ.ศ. 2562	
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		273,696,723	288,519,077
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		203,879,211	(391,383,084)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		477,575,934	(102,864,007)
การลงทุน	16	(197,463,500)	(78,628,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	17	(71,480,000)	(141,128,325)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด		208,632,434	(322,620,332)
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		4,144,879,668	-
การออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์		-	4,467,500,000
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด		4,353,512,102	4,144,879,668

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		477,575,934	(102,864,007)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิ			
ที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	12	-	(5,684,639,661)
ดอกเบี้ยรับ		(218,798)	(1,054,766)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	(230,000,000)	(340,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	203,424,738	145,000,000
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	11	83,254,675	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(3,716,560)	(14,440,794)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		1,203,274	(3,024,805)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		-	(20,000,000)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในสินทรัพย์อื่น		5,420,888	(8,345,156)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		10,982,563	21,673,643
การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		1,320,142	3,425,439
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ		(2,110,400)	103,092,862
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(18,893,997)	28,481,565
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		4,769,895	9,197,020
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	11	(422,836)	(520,973)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	11, 12	(203,456,375)	391,904,057
ต้นทุนทางการเงิน		45,375,063	53,079,113
เงินสตร๊ปดอกเบี้ย		218,434	1,054,266
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		374,726,640	(5,417,982,197)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
		บาท		บาท	
หมายเหตุ					
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากการออกจำนวนหน่วยทรัสต์		-		4,467,500,000	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม สุทธิ		-		1,234,375,000	
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน		17	(71,480,000)	(141,128,325)	
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน		16	(197,463,500)	(78,628,000)	
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน			(42,630,137)	(34,525,684)	
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน			(311,573,637)	5,447,592,991	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			63,153,003	29,610,794	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี/งวด			29,610,794	-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี/งวด		13	92,763,797	29,610,794	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ระหว่างบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์ฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

3 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน กองทรัสต์ฯ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยกองทรัสต์ฯ เลือกการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงยอดยกมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ ผลกระทบของการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ไม่มีการแสดงข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เนื่องจากแนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดหลักการใหม่ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทรัสต์ฯ เคยบันทึกจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น ให้กองทรัสต์ฯ ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32, TFRS 7 และ TFRS 9) และสัญญาเช่า (TFRS 16) มาถือปฏิบัติ โดยกองทรัสต์ฯ ไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ไม่มีการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ในยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

4 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (ต่อ)

ผลกระทบจากการปฏิบัติตามกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้นำกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (modified retrospective) อย่างไรก็ตามผลกระทบจากการนำกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ

ผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16)

กองทรัสต์ฯ ได้นำ IFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยจำนวนที่จ่ายตามสัญญาเช่าไปล่วงหน้า ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์ ณ วันที่ IFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ

5 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

5.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยบริษัทภายในกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์รายได้จากค่าเช่าระยะยาว

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ย้ายไป การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากบริษัทตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

5.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทรัสต์ฯ เคยบันทึกจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น กองทรัสต์ฯ ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ

5.7 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.7 หนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (ต่อ)

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้ออโนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

5.8 เงินประกันการเช่าและบริการ

ลูกค้าตกลงวางเงินประกันแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ไต่ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการโดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินประกันให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.9 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้ภายใต้ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ณ วันสิ้นงวด

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

5.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

5.11 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

6 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อมูลพินิจที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และดุลยพินิจที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป คือ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

7 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามทีระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

8 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

9.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	92,672,727	-	-	92,672,727
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	-	-	20,000,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,248,661,367	-	-	1,248,661,367

ยอดคงเหลือสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	29,513,424	-	-	29,513,424
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	-	-	20,000,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,245,880,482	-	-	1,245,880,482

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

9.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

9.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

9.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (ต่อ)

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

วันครบกำหนดของหนี้สิน ทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 – 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่า ตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	32,656,206	-	-	32,656,206	32,656,206
เงินประกันค่าเช่าและบริการ	7,129,251	49,385,385	44,467,826	-	100,982,462	100,982,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	16,599,556	-	-	16,599,556	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	-	-	137,500,000	1,112,500,000	1,250,000,000	1,248,661,367
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	6,825,637	7,141,278	-	13,966,915	13,966,915
รวมหนี้สินทางการเงิน	7,129,251	105,466,784	189,109,104	1,112,500,000	1,414,205,139	1,412,866,506
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	21,673,643	-	-	21,673,643	21,673,643
เงินประกันค่าเช่าและบริการ	-	15,727,460	87,365,402	-	103,092,862	103,092,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	35,529,512	-	-	35,529,512	35,529,512
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	-	-	75,000,000	1,175,000,000	1,250,000,000	1,245,880,482
หนี้สินทางการเงินอื่น	-	2,548,241	6,648,780	-	9,197,020	9,197,020
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	75,478,856	169,014,182	1,175,000,000	1,419,493,038	1,415,373,519

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

10 มูลค่ายุติธรรม

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูล แต่ไม่รวมถึงรายการที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,495,000,000	5,495,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	140,456,375	-	140,456,375
รวมสินทรัพย์	-	140,456,375	5,495,000,000	5,635,456,375
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 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

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

10 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

หนี้สินทางการเงิน

- เงินประกันการเช่าและบริการ
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันทั้งในรายงานการสอบทานข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินนั้น

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

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

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาด และจากภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

11 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	196,256,577	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	230,000,000	340,000,000
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(203,424,738)	(145,000,000)
รายการรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	(83,254,675)	-
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	422,836	520,973
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	456,375	735,604
ยอดสิ้นปี/งวด	140,456,375	196,256,577

12 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	5,292,000,000	-
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	5,684,639,661
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	203,000,000	(392,639,661)
ยอดสิ้นปี/งวด	5,495,000,000	5,292,000,000

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมูลค่า 5,495 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 5,292 ล้านบาท) ไปค้ำประกัน สัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 15

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธี พิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 5,495 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 5,292 ล้านบาท) และทำให้มีรายการ กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 203 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 ขาดทุนสุทธิ จำนวน 392.64 ล้านบาท) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

12 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

รายละเอียดการประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการถูกประเมินในระหว่างปีแสดงในตารางดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาประเมิน		วันที่ประเมิน ล่าสุด	รายการกำไร จากการเปลี่ยน ราคาประเมิน	
		ครั้งก่อน บาท	ล่าสุด		ล่าสุด บาท	แปลงมูลค่า บาท
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	1 กันยายน พ.ศ. 2562	5,292,000,000	1 กันยายน พ.ศ. 2563	5,495,000,000	203,000,000	

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

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์ทางการเงินและกำไร(ขาดทุน)ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่อ อัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการให้เช่าพื้นที่	89	96	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของรายได้	4	4	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	514,365,679	517,317,545
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	123,072,714	112,795,538
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด	18,796,034	11,075,740

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

13 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินสด	91,070	97,370
เงินฝากธนาคาร	92,672,727	29,513,424
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92,763,797	29,610,794

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.125 ต่อปี (พ.ศ. 2562 ร้อยละ 0.375 ต่อปี)

14 ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระมีดังนี้		
ไม่เกิน 3 เดือน	10,174,488	11,346,834
มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	183,369	-
มากกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	434,728	309,921
มากกว่า 12 เดือน ขึ้นไป	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	10,792,585	11,656,755

15 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	1,245,880,482	-
กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	-	1,250,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(15,625,000)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	2,780,885	11,505,482
ยอดสิ้นปี/งวด	1,248,661,367	1,245,880,482

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

15 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเป็นจำนวน 1,250,000,000 บาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 1,250,000,000 บาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตรา ร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืม และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน เริ่มชำระตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2565 และครบกำหนดชำระภายในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2575 ซึ่งกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือจำนวน 1,248,661,367 บาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 1,245,880,482 บาท)

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร สำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบในอาคาร (หมายเหตุข้อ 12)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และ เงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.4601 ถึงร้อยละ 4.0839	ร้อยละ 4.2770 ถึงร้อยละ 4.5280

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการ ลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(453,751)	(530,791)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	453,751	530,791

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

15 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ (ต่อ)

ระยะเวลาครบกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	137,500,000	75,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	1,112,500,000	1,175,000,000
รวมเงินกู้ยืม	1,250,000,000	1,250,000,000

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้จำนวน 60 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 60 ล้านบาท)

16 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 446,750,000 หน่วย (พ.ศ. 2562 จำนวน 446,750,000 หน่วย) มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.3820 บาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 9.8240 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	446,750,000	4,191,408,500	446,750,000	4,388,872,000
ยอดต้นปี/งวด	446,750,000	4,388,872,000	-	-
การออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	446,750,000	4,467,500,000
การลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	(197,463,500)	-	(78,628,000)
ยอดสิ้นปี/งวด	446,750,000	4,191,408,500	446,750,000	4,388,872,000

ในระหว่างปี ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้
ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ลงในอัตราหน่วยละ 0.4420 บาท และกองทรัสต์ฯ
ได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2563 และวันที่
12 มิถุนายน พ.ศ. 2563 และวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 197.46 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

16 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี/งวด	(243,992,332)	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	288,519,077
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 11)	422,836	520,973
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 11, 12)	203,456,375	(391,904,057)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 17)	(71,480,000)	(141,128,325)
ยอดสิ้นปี/งวด	162,103,602	(243,992,332)

17 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

วันที่จ่าย	ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท	บาท
10 มิถุนายน พ.ศ. 2562	17 มกราคม พ.ศ. 2562	0.1419	-	63,393,825
	ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562			
6 กันยายน พ.ศ. 2562	1 เมษายน พ.ศ. 2562	0.1740	-	77,734,500
	ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562			
9 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	0.1600	71,480,000	-
	ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2563			
			71,480,000	141,128,325

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

18 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทรัสต์ฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	34,846,430	34,766,920
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	17,383,577	17,568,628
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	600,082	572,663
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	12,131,987	11,430,900
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	112,326	874,338
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	737,981	40,274,428
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	431,516
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	23,658	20,024
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,599,278	7,399,104
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,972,121	7,939,318
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	32,192,793	34,034,306

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	52,715,343	8,146,541
ลูกหนี้การค้า		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	878,658	1,063,416
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	394,037	405,973
บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	82
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	279,776	227,798
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,265,904	6,306,723
บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,026,948	2,414,379
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,421,334	1,377,801
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	3,315

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เป็นจำนวน 433.42 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์เป็นจำนวนสุทธิ 6,169.64 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 10.23 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พ.ศ. 2562 คิดเป็นร้อยละ 140.82 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานเพียงแห่งเดียวเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

22 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าบริการอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญา มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	48,515,824	17,436,413
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	72,279,714	32,000,000
มากกว่า 5 ปี	184,000,000	192,000,000
รวม	304,795,538	241,436,413

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจเป็นจำนวน 20 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 จำนวน 20 ล้านบาท)

23 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 71.48 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2564

24 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

