



สารบัญ

2

สารจากประธานกรรมการ

4

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

18

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

19

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

27

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ
การจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

34

ปัจจัยความเสี่ยง

37

ข้อพิพาททางกฎหมาย

82

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

37

ข้อมูลสำคัญอื่น

83

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

39

ข้อมูลหน่วยธุรกิจ
และผู้ถือหน่วยธุรกิจ

89

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

42

โครงสร้างการจัดการ

93

ฐานะการเงินและผลการดำเนินการ
ของกองทรัสต์ และข้อมูลวิเคราะห์
และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
(MD&A)

66

การกำกับดูแลกองทรัสต์

100

รายงานความเห็นของทรัสต์

76

ความรับผิดชอบต่อสังคม
และสิ่งแวดล้อม

102

งบการเงิน



An aerial photograph of a city skyline, likely Manila, Philippines, viewed from a high vantage point. The foreground is filled with lush green trees and vegetation. In the middle ground, there are various urban structures, including parking lots and smaller buildings. The background features a dense cluster of skyscrapers and high-rise buildings that form the city's skyline. A faint rainbow is visible in the sky above the city, adding a hopeful and optimistic tone to the image.

ENRICHING TOMORROW

**CREATE THE OPPORTUNITY
TO ACHIEVE STABLE GROWTH TODAY
THROUGH CONFIDENCE BUILDING
WHILE STRIVING RELENTLESSLY FOR
FUTURE SUCCESSES.**



A stylized signature in black ink.

(นางฐิตีมา รุ่งขวัญศิริโรจน์)
ประธานกรรมการ

สารจาก ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์

ปี 2564 ยังคงเป็นอีกปีที่ภาคธุรกิจและประชาชนโดยทั่วไปยังได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ COVID-19 โดยธุรกิจอาคารสำนักงานภาพรวมได้รับผลกระทบอยู่บ้าง ทั้งจากผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่า และการปรับเปลี่ยนความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”) ปี 2564 นับได้ว่าเป็นปีที่มีพัฒนาการสำคัญในหลาย ๆ ด้าน โดย บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ได้ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปรับโครงสร้างกลุ่มผู้เช่าให้มีความแข็งแกร่ง พัฒนาธุรกิจและระบบการปฏิบัติการให้ตอบสนองกับชีวิตวิถีใหม่ ตลอดจนการเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสทางธุรกิจที่จะกลับมาหลังการสิ้นสุดของ COVID-19

ช่วงปี 2563-2564 ผู้จัดการกองทรีสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำงานร่วมกันในการปรับโครงสร้างผู้เช่าให้เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมและบริษัทที่มีความแข็งแกร่ง สามารถฝ่าวิกฤต COVID-19 และเติบโตได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต รวมถึงการปรับปรุงอาคารให้มีความทันสมัย ทั้งในเรื่องระบบความปลอดภัย สุขอนามัย ความสะอาด ฯลฯ ซึ่งองค์ประกอบดังกล่าวล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรีสต์ โดยอัตราการต่อสัญญาในปี 2564 สูงถึงร้อยละ 98 นอกจากนี้ กองทรีสต์ฯ ยังได้อำนวยความสะดวกด้วยการให้ใช้พื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์เป็นศูนย์ฉีดวัคซีน COVID-19 ซึ่งมีส่วนให้พนักงานของผู้เช่าและชุมชนรอบข้างได้มีโอกาสรับวัคซีนตั้งแต่วางต้น และทำให้พนักงานของผู้เช่าสามารถกลับเข้ามาทำงานในอาคารได้มากขึ้น สำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2564 กองทรีสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 487.93 ล้านบาท รายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 277.08 ล้านบาท อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 56.8 และยังคงรักษาระดับอัตราผลตอบแทนที่ให้กับ

ผู้ถือหุ้นหน่วยที่ 0.5820 บาท/หน่วย ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพในภาวะที่มีความท้าทายเป็นอย่างยิ่ง

สำหรับอนาคตของธุรกิจอาคารสำนักงาน จากการศึกษาของบริษัทวิจัยอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลกหลายบริษัทได้ข้อสรุปตรงกันว่า อาคารสำนักงานจะยังคงมีความต้องการ แม้ว่าผู้เช่าจะมีการปรับวิธีการทำงานเป็นแบบผสมผสาน ทั้งการทำงานในสำนักงานและการทำงานจากที่บ้าน (Hybrid Workplace) ซึ่งบริษัทต่าง ๆ ยังคงต้องการพื้นที่สำหรับพนักงานและองค์กรเพื่อสร้างวัฒนธรรม นวัตกรรม ตลอดจนการทำงานแบบประสานความร่วมมือ กองทรีสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้พัฒนา Co-Working Space ในชื่อ “Worko” เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าตามกลยุทธ์ Hybrid Workplace และยังคงศึกษาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพดี ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงในโซนที่ระดับอุปสงค์ยังมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นและระดับอุปทานใหม่ยังจำกัด เพื่อให้กองทรีสต์สามารถเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้นให้กับผู้ถือหุ้นในอนาคต

สุดท้ายนี้ในนามของบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”) ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรีสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้กรอบของบรรษัทภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนให้กับท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์ตลอดไป

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)
**S Prime Growth Leasehold Real Estate
Investment Trust**

ชื่อย่อหลักทรัพย์

SPRIME

เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")

SREIT
MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future")

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB



ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ("PWC")

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

อาคารชั้นทาวเวอร์ส

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
(ค่าเดือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์
เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

- อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
- ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
- รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
- ระยะเวลาการเช่า
มีกำหนด **30 ปี**
ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
- กุญแจชำระแล้ว
ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วเท่ากับ
4,191,408,500 บาท
- Market Cap
3,104,912,500 บาท
- ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี
6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์
- จำนวนหน่วย
446,750,000 หน่วย
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
4,535,279,097.37 บาท
- NAV ต่อหน่วย
10.1517 บาท
- กุญแจทะเบียน
4,191,408,500 บาท
- Par ต่อหน่วย
9.382 บาท
- วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์
18 มกราคม 2562
- Price/NAV
0.68 เท่า
- อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)
27.05 ปี
- โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
สินทรัพย์รวม _____ **5,949,101,821 บาท**
หนี้สินรวม _____ **1,413,822,724 บาท**
ส่วนทุน _____ **4,535,279,097 บาท**
กำไรสะสม _____ **343,870,597 บาท**
สัดส่วนการกู้ยืม _____ **ร้อยละ 27.56 ของ NAV**

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน



* ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2564

อสังหาริมทรัพย์

อาคารชั้นทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน)

SUNTOWERS

- **ลักษณะการลงทุน**
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน
- **อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (1 บ.ค. – 31 ธ.ค. 2564)**
ร้อยละ 84.34
- **ตำแหน่งที่ตั้ง**
เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
- **ชนิดทรัพย์สิน**
อาคารสำนักงาน
- **มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินประจำปี 2564 ***
5,598 ล้านบาท
- **มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**
5,681.55 ล้านบาท

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส	5,598 ล้านบาท (ณ 1 กันยายน 2564)	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน กสท. อนุมัติ

ผู้ถือหุ้นสามารถอ่านรายละเอียด
รายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

WEIGHTED AVERAGE LEASE EXPIRY (WALE)

ปี 2592 คงเหลือ 27.05 ปี **90.17%**

โครงสร้างรายได้

อาคารชั้นทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน) **100%**

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน **100%**

สัดส่วนการลงทุน

สิทธิการเช่า **100%**

ระยะเวลาการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารชั้นทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ Max Future ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

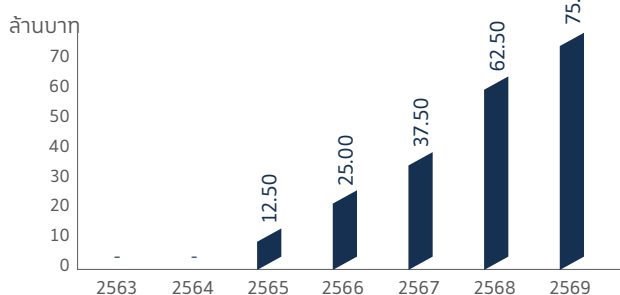
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

กองทรัสต์ SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.02 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยแบ่งออกเป็น <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 โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่วันที่ 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <p>ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้</p> <p>และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส

เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 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 กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระเงินก่อนกำหนด ในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	<p>สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม ใน 5 ปี ข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ปี 2564

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงระบาดในไทย แต่สถานการณ์ดีขึ้นจากการที่ประชาชนในประเทศได้รับการฉีดวัคซีน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SPRIME ยังคงให้การช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาด โดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.05 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากการให้ส่วนลดในปี 2563 0.80 ล้านบาท (ปี 2563 ให้ส่วนลด 8.85 ล้านบาท) และได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ภายในอาคาร เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดแก่ผู้เช่าในอาคาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ 30 ธันวาคม 2564

- 1. สิงห์ เอสเตท**
อัตราร้อยละ 20.22
90,337,100 หน่วย
- 2. สำนักงานประกันสังคม**
อัตราร้อยละ 9.34
41,742,900 หน่วย
- 3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)**
อัตราร้อยละ 7.05
31,490,100 หน่วย
- 4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)**
อัตราร้อยละ 4.87
21,763,300 หน่วย
- 5. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)**
อัตราร้อยละ 4.11
18,361,000 หน่วย

ผู้ถือหลักทรัพย์สัญชาติต่างดาว (Foreign Limit)

อัตราร้อยละ 49

ผู้ถือหลักทรัพย์สัญชาติต่างชาติดั้งเดิม (Current Foreign Holding)

อัตราร้อยละ 0.40

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	2564	รวมทั้งสิ้น
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	1.2179
เงินลงทุน ^{1/}	0.3500	0.2680	-	0.6180
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	1.8359

หมายเหตุ: ^{1/} การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2564

- ไม่มี -

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2564

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{1/}
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1310	5.7%
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1310	5.6%
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1600	6.8%
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1600	6.8%

หมายเหตุ: ^{1/} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2564

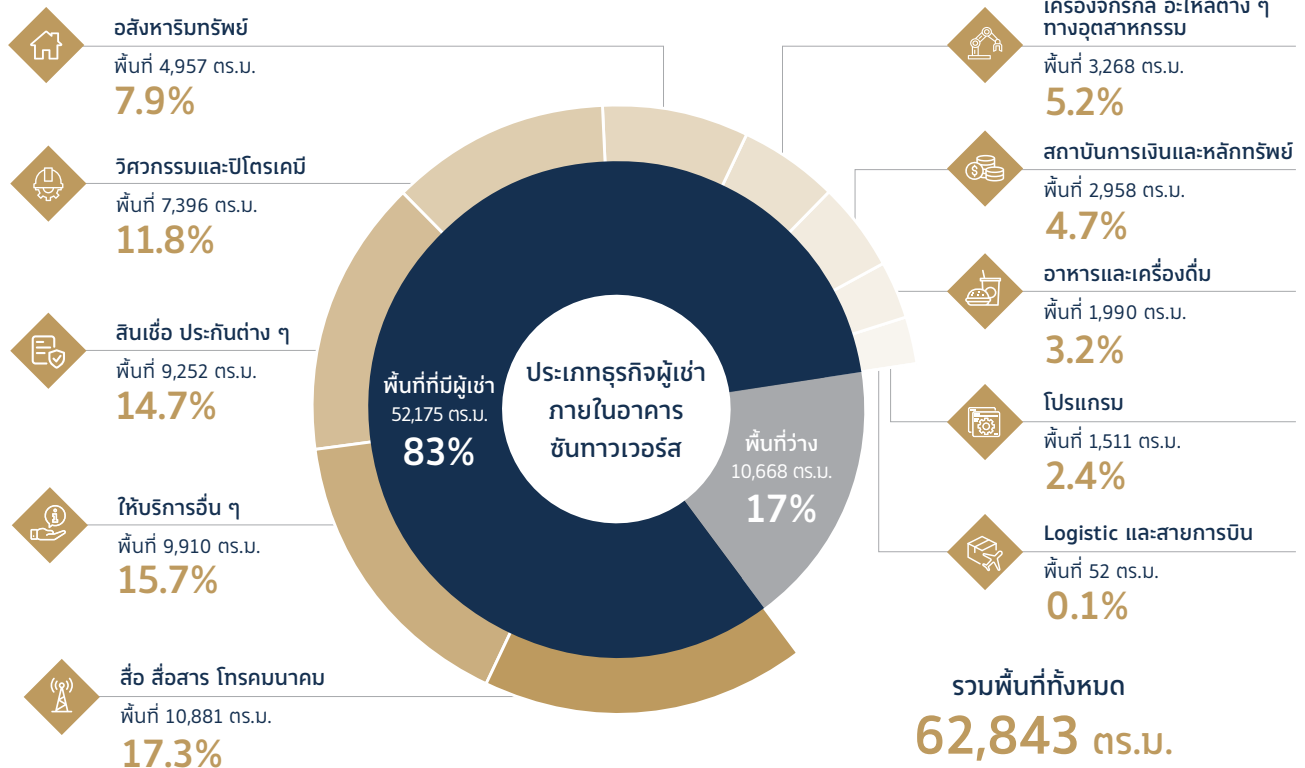
รายการ	2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5820
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.5820

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

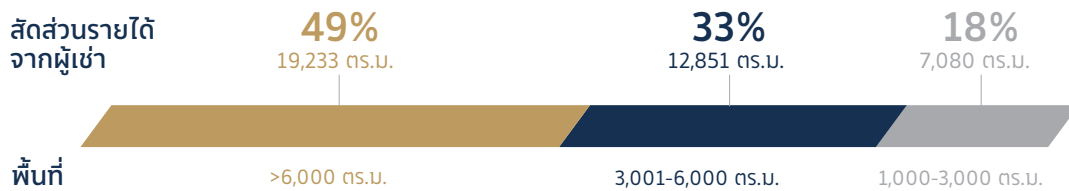
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2564
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	18.50%
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อ NAV	27.56%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย	3.250% - 4.025%
คาดการณ์ IRR	8.86%

รายละเอียดผู้เช่า

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก (แบ่งตามขนาดพื้นที่)



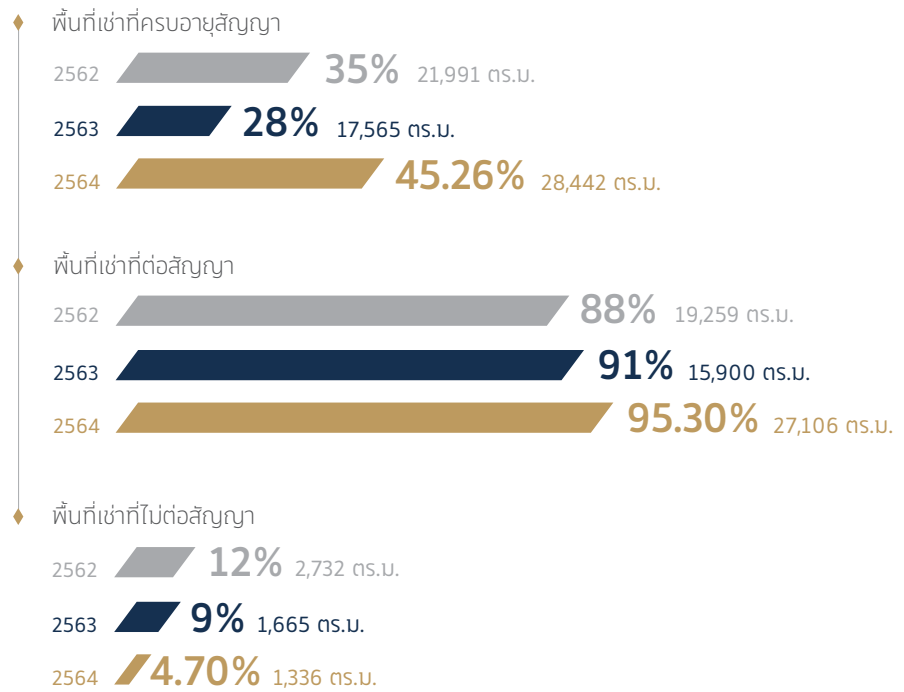
- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า

อาคารชั้นทาวเวอร์ส	2565		2566		2567	
	(ตร.ม.)	ร้อยละ ^{/1}	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ ^{/1}
อาคาร A	4,158	6.62	13,505	21.49	5,556	8.84
อาคาร B	18,862	30.01	5,854	9.32	4,240	6.75
รวม	23,020	36.63	19,359	30.81	9,796	15.59

หมายเหตุ : ^{/1} พื้นที่สำนักงานให้เช่าในอาคารชั้นทาวเวอร์สมีพื้นที่รวม 62,843 ตารางเมตร

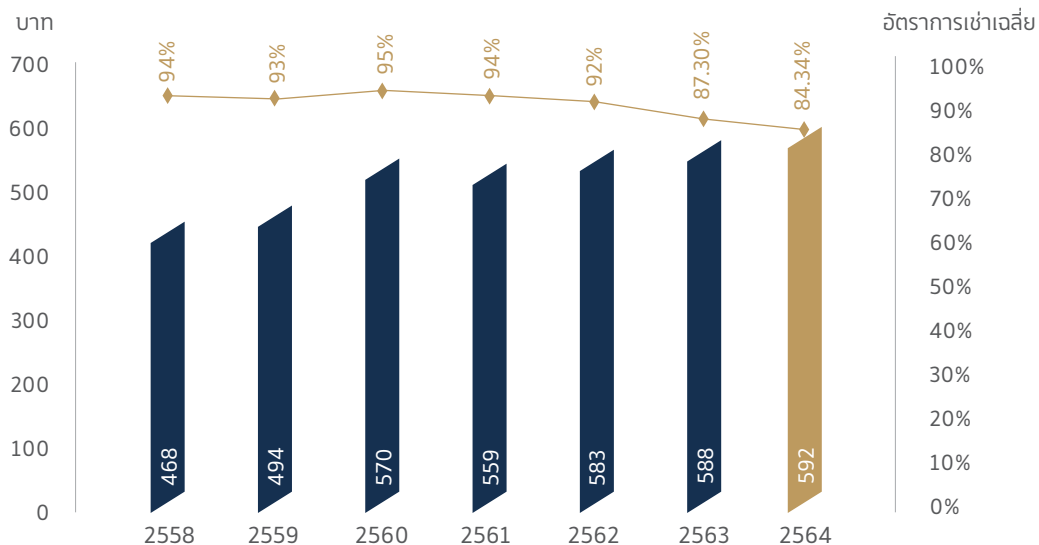
• อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS

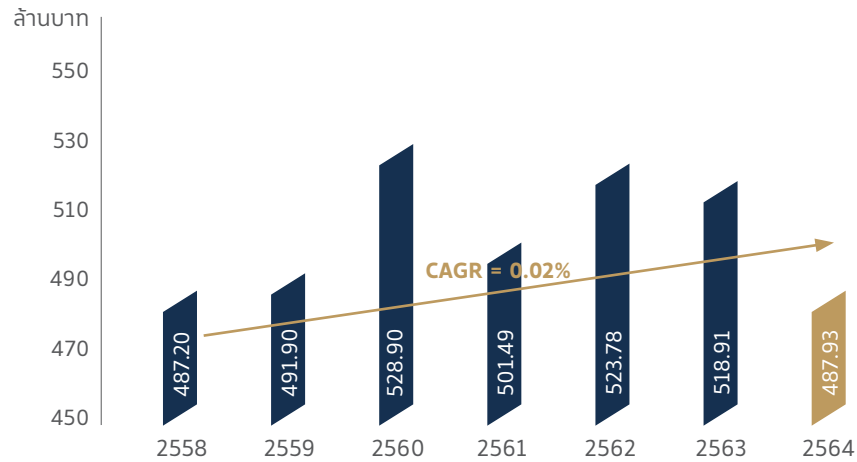


ผลการดำเนินงาน

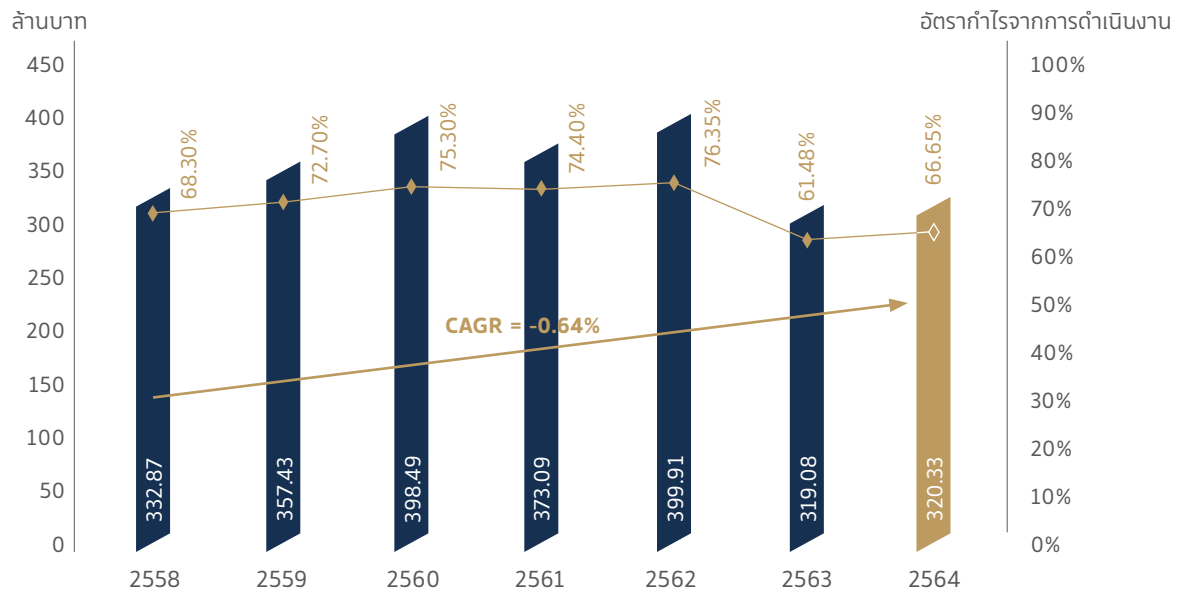
• อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate (OR : %)) และ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate (ARR : THB))



• รายได้



• กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ: ^{/1} เนื่องจากในปี 2564 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 28.03 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว EBITDA จะเท่ากับ 348.36 ล้านบาท

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

รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2562 ^{/1}	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723	277,084,336
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200	0.5820
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56	31.17
ดอกเบี้ย (%) ต่อรายได้รวม	10.13	8.74	8.86
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90	0.68
อัตราผลตอบแทน ^{/2} (%)	7.00	6.78	6.20
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82	3,104.91
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80	6.95

หมายเหตุ: ^{/1} จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

^{/2} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	จำนวน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าบริการขั้นสุทธิ		ร้อยละของรายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	108,214,769	2.39	ตามที่จ่ายจริง	22.18
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,605,033	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.56
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,231,773	0.18	ไม่เกิน 1.00	1.69
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31,191,013	0.69	ไม่เกิน 3.00	6.39
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	755,960	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,002,537	0.24	ตามที่จ่ายจริง	2.25
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	595,936	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.12
ต้นทุนทางการเงิน	43,245,950	0.95	ตามที่จ่ายจริง	8.86
รวมค่าใช้จ่าย	210,842,971	4.65	ไม่เกิน 15	43.21

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วง
ปีที่ผ่านมา เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 164.69 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 487.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.13 ของรายได้จากการลงทุน ซึ่งลดลงจากปี 2563 จำนวน 30.99 ล้านบาท โดยในปี 2564 ยังคงมีมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์โดยให้ส่วนลดรวมทั้งสิ้น 8.05 ล้านบาท และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 210.84 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 108.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.32 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาอาคาร (Renovation) จำนวน 28.02 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการ สุทธิแล้วกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 277.08 ล้านบาท

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากโรคระบาดที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อระบบเศรษฐกิจและผู้เช่า หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

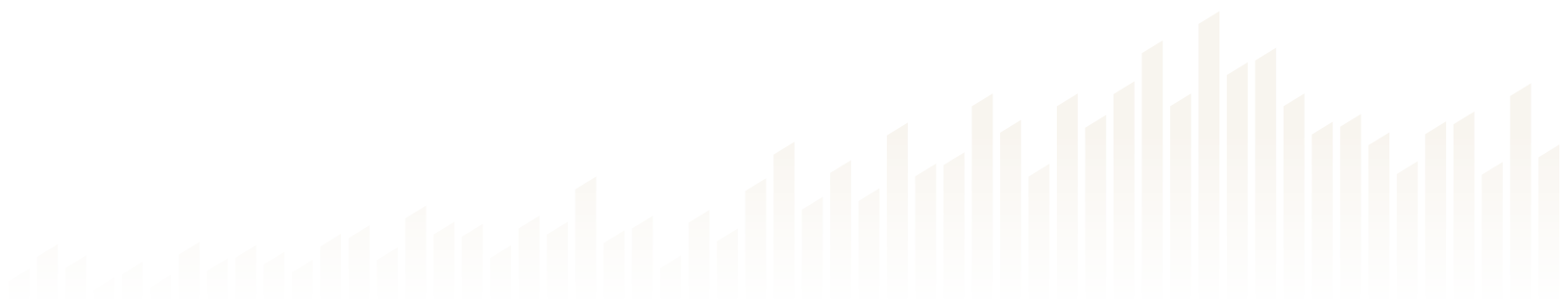
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้นได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. “ปัจจัยความเสี่ยง”



ข้อมูลการติดต่อ เบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์



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



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2617-6465, 0-2050-5555 ต่อ 259



เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com



อีเมล

info@sprimegrowth.com

ทริสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



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

การดำเนินงาน ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

SPRIME

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

• ชื่อย่อ
SPRIME

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส วีที แมเนจเม้นท์ จำกัด

SREIT
MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

• อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

• ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

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

• ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
อาคารชั้นทาวเวอร์ส

• รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

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

• ทุนที่ชำระแล้ว
ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว
เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 โดยกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ อาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ร้านค้า) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 ซึ่งมี SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562

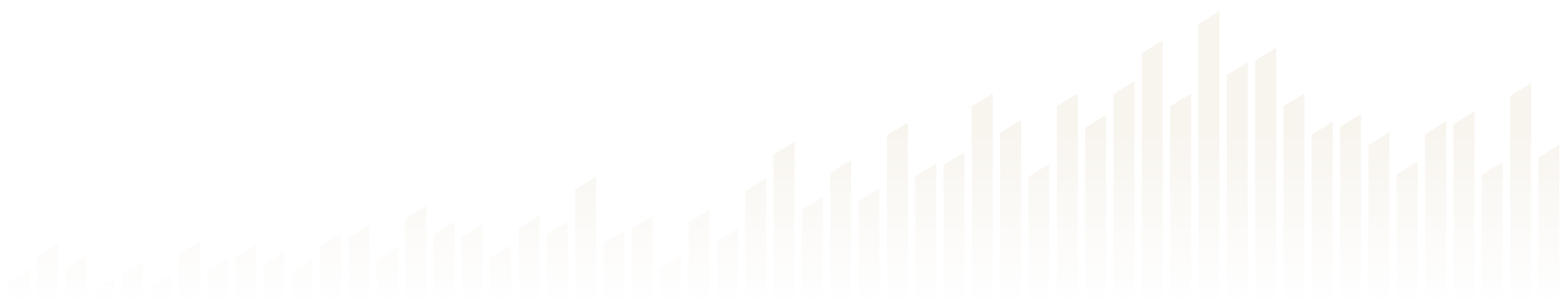
กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงสถานการณ์ภายหลังจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งคาดว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพดีจะมีโอกาสเติบโตได้ กองทรัสต์จึงทำการสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

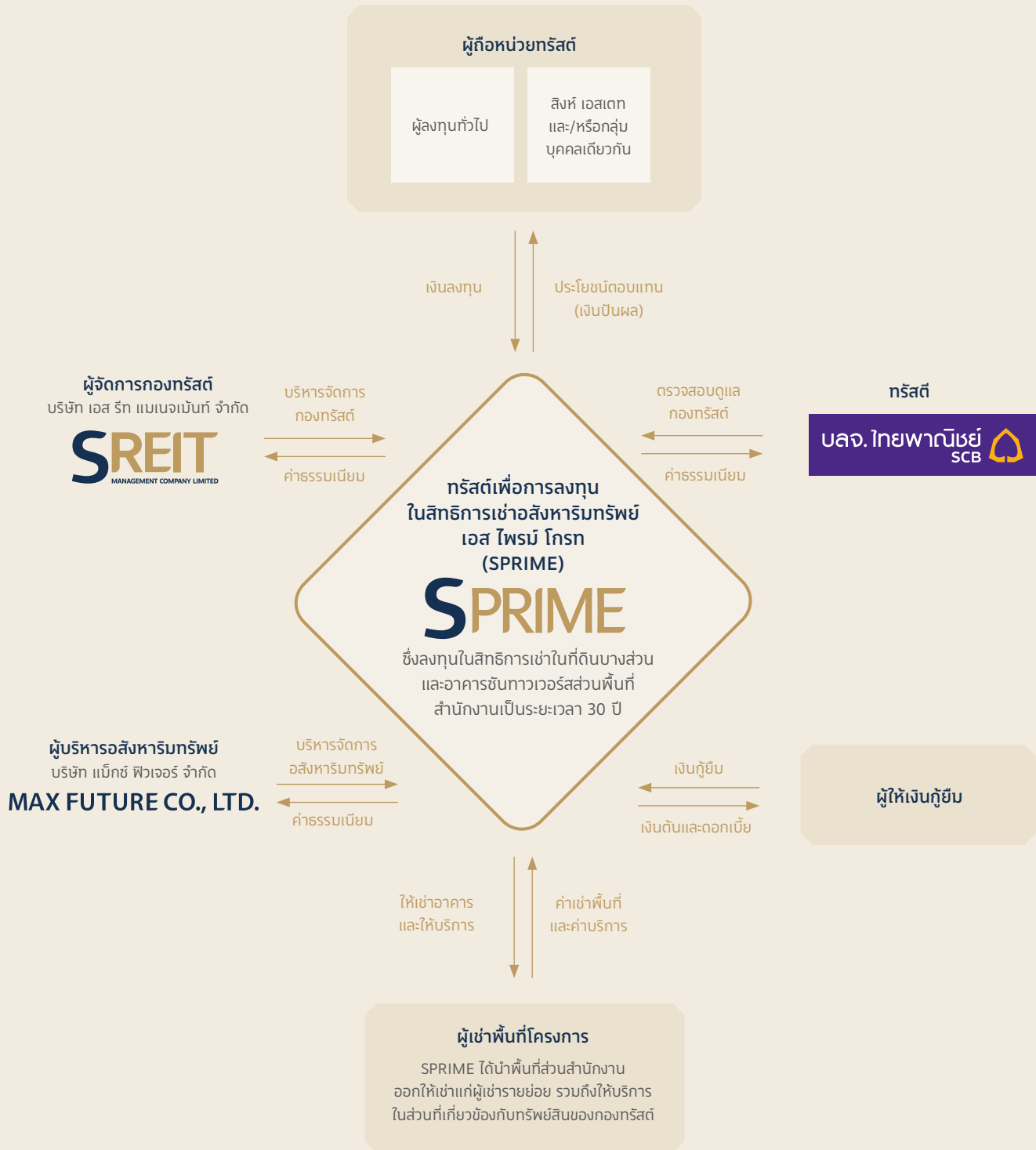
2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.22

แม้ว่า สิงห์ เอสเตท มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ Max Future จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



2.2 โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์



SUNTOWERS

อาคารชั้นทาวเวอร์ส
SUNTOWERS COMPLEX



ที่ตั้ง
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร



เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
MAX FUTURE CO., LTD.



สิ่งปลูกสร้าง
อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เกรด B ประกอบด้วยอาคาร A
สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมี
พื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน



พื้นที่อาคารโดยรวม
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด **122,965 ตารางเมตร**



จำนวนพื้นที่จอดรถ
952 คัน



วันที่เปิดดำเนินการ
26 พฤษภาคม 2538



รายละเอียดการลงทุน

ลักษณะการลงทุน

กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่บางส่วนในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และ พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยอาคารชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตร.ม.^{1/} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 62,843 ตร.ม. โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนมีดังนี้

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. โดยในครั้งนั้นกองทรัสต์ไม่ลงทุนในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 4,137 ตร.ม. อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว

^{2/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เข้าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้นอาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

- งานระบบต่างๆ ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ

ระยะเวลาลงทุน

ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2564 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 27.05 ปี

มูลค่าที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

5,681.55 ล้านบาท

มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด

โดยผู้ประเมิน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 27.38 ปี)

- 5,598,000,000 บาท (ห้าพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 27.05 ปี)

- 5,659,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้ Max Future ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยในปี 2564 มีรายละเอียดของผู้เช่าที่สำคัญ ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

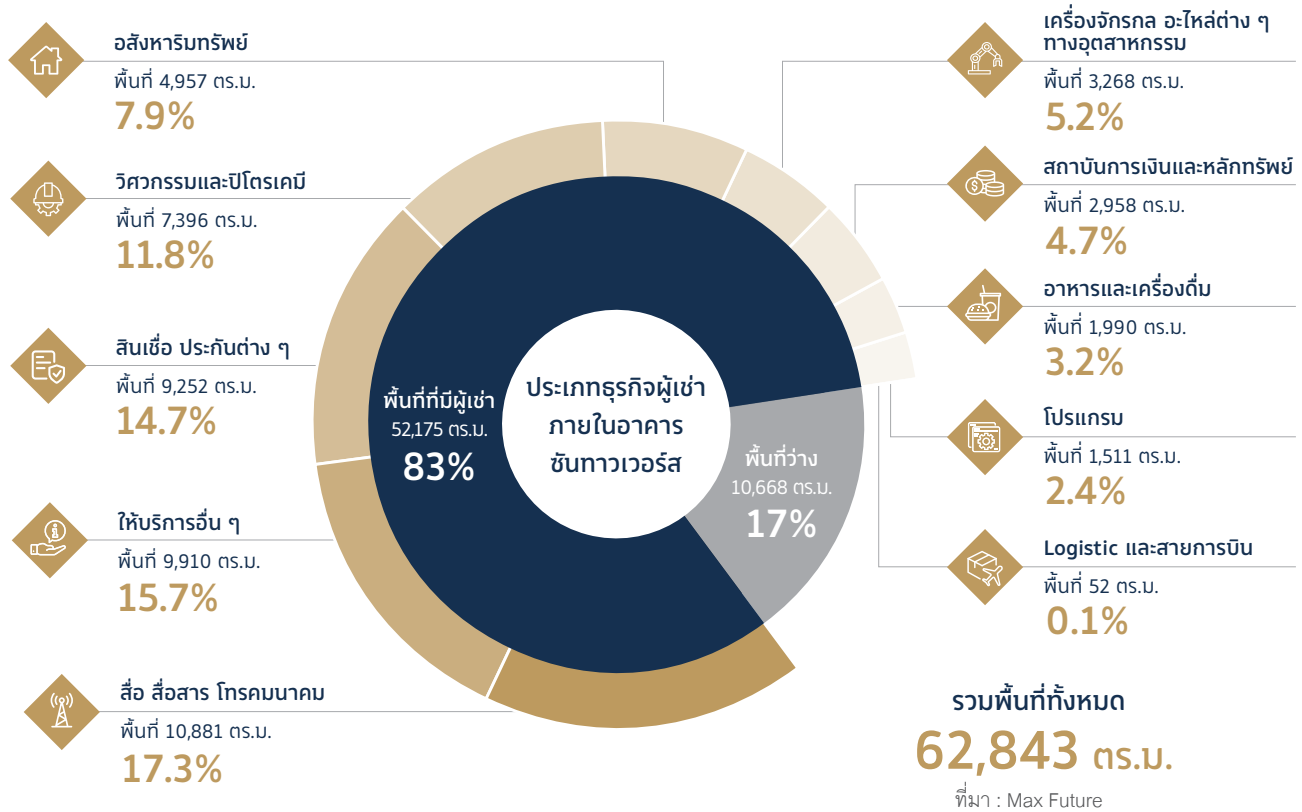
	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่ารวม พื้นที่ 6,564 ตร.ม.
1. สิงห์ เอสเตท	อสังหาริมทรัพย์	10.45%
2. บริษัท พูจี ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการอื่นๆ	พื้นที่ 6,335 ตร.ม. 10.08%
3. บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	พื้นที่ 6,334 ตร.ม. 10.08%
4. บริษัท เทกนิป เอ็มจีเนียร์ริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	พื้นที่ 5,024 ตร.ม. 7.99%
5. บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อสาร โทรคมนาคม	พื้นที่ 4,125 ตร.ม. 6.56%
6. บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	พื้นที่ 3,702 ตร.ม. 5.89%
7. บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	พื้นที่ 1,946 ตร.ม. 3.10%
8. บริษัท เวอร์ ทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	พื้นที่ 1,311 ตร.ม. 2.09%
9. บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	ซอฟต์แวร์	พื้นที่ 1,311 ตร.ม. 2.09%
10. บริษัท มาร์ส ไทยแลนด์อิงค์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	พื้นที่ 1,256 ตร.ม. 2.00%
บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ให้บริการอื่นๆ	พื้นที่ 1,256 ตร.ม. 2.00%

พื้นที่รวม **39,164** ตร.ม.

สัดส่วน ร้อยละ **62.320** ของพื้นที่เช่ารวม

ที่มา : Max Future

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2565	23,020	36.63
2566	19,359	30.81
2567	9,796	15.59
ว่าง	10,668	16.98
รวม	62,843	100.00

ที่มา : Max Future

และภาพรวมสรุปการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2564

รายละเอียดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ที่ครบกำหนดในปี 2564
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	37	28,442	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	33	27,106	95.30
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	4	1,336	4.70
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			2.00

ที่มา : Max Future

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดพื้นที่เช่าในรูปแบบ Service office ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าพร้อมด้วยสาธารณูปโภค เครื่องใช้ในสำนักงาน เฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้ผู้เช่าสามารถเข้าใช้งานได้ทันที ทั้งนี้ Service office ดังกล่าว เป็นรูปแบบธุรกิจที่พัฒนาขึ้นจากความพยายามของกองทรัสต์เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย โดยได้ปรับปรุงบางพื้นที่เป็น Service office และเปิดให้บริการในช่วงต้นปี 2564 ที่ผ่านมา

4.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้ง Max Future เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ Max Future มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 8 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์สตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์สมีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

Max Future จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2564 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 31.19 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.69 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

5. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.02 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 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

ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วน ดังนี้

- ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป

การชำระดอกเบี้ย

รายไตรมาส

เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้

- ให้ สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี
 - กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้
 - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
 - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
- ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาคงตกลงกัน

หลักประกันเงินกู้

- สิทธิการเช่าอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
- นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

2565  **12.50** ล้านบาท

2566  **25.00** ล้านบาท

2567  **37.50** ล้านบาท

2568  **62.50** ล้านบาท

2569  **75.00** ล้านบาท

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

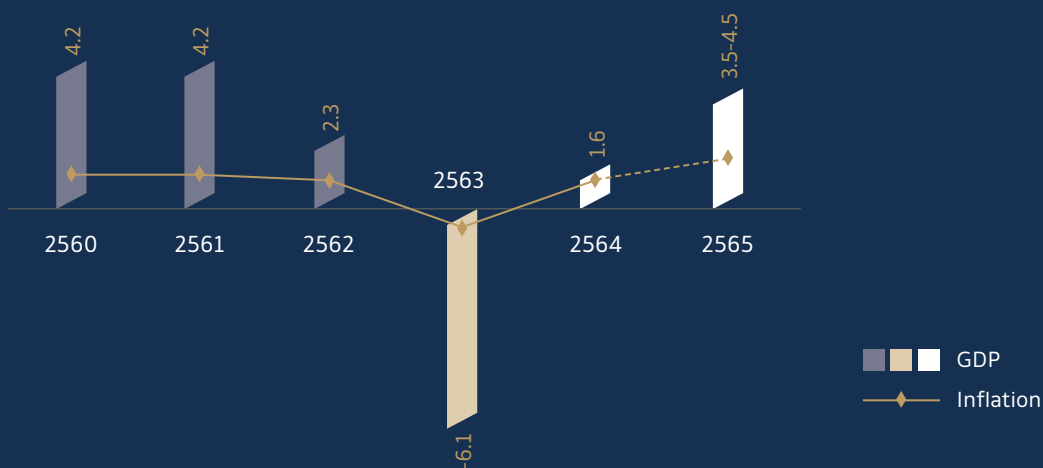
ภาพรวมเศรษฐกิจ

ปี 2564 สถานะเศรษฐกิจไทยโดยรวมขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ยร้อยละ 2.2 ของ GDP ภาพรวมการส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเพิ่มขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว อาทิ สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาไฟฟ้าและก๊าซ สาขาการขายส่งและการขายปลีก ขยายตัวต่อเนื่อง (ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.))

สำหรับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจชะลอตัวทั่วโลกมากกว่า 2 ปี ในปี 2564 แนวโน้มความรุนแรงของการติดเชื้อลดลงจากปี 2563 เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ได้รับวัคซีนป้องกันเชื้อ COVID-19 ครอบคลุมไปยังทั่วทุกภูมิภาคทั่วประเทศ และจากสถิติการฉีดวัคซีนในประเทศไทย ณ 31 ธันวาคม 2564 มีประชากรที่ได้รับวัคซีนอย่างน้อย 1 เข็ม ประมาณร้อยละ 73.7 ของประชากรทั่วประเทศ ได้รับวัคซีน 2 เข็ม ประมาณร้อยละ 66.4 ของประชากรทั่วประเทศ และประชากรที่ได้รับเข็มบูสเตอร์แล้วคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของประชากรทั่วประเทศ ซึ่งการได้รับวัคซีนดังกล่าวถือเป็นเกราะป้องกันความรุนแรง และเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยในปี 2564 ดีขึ้นกว่าปี 2563 (ที่มา : Our World in Data)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product หรือ GDP)

GDP Growth and Inflation (%)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), กุมภาพันธ์ 2565

สำหรับเศรษฐกิจไทยปี 2565 สศช. คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกและแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 และดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ยร้อยละ 1.5 ของ GDP ประเด็นการบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2565 ควรให้ความสำคัญกับ (1) การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดภายในประเทศให้อยู่ในวงจำกัด (2) การสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว (3) การรักษาแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภายในประเทศ

สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงได้รับผลกระทบทางอ้อมจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากภาคเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้เกิดการลดขนาดพื้นที่และการย้ายพื้นที่ของผู้เช่าที่ถูกรบกวนทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะเป็นข้อได้เปรียบของอาคารสำนักงานที่ไม่ได้อยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันสูงในเรื่องของระดับราคาและจำนวนพื้นที่เช่า สำหรับรูปแบบการทำงานในปี 2564 เป็นการสลับสถานที่ทำงานระหว่างการดำเนินงานที่สำนักงาน (On Site) กับการทำงานจากที่บ้าน Work from Home (WFH) โดยจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ความรุนแรงของการแพร่ระบาดของ COVID-19 จึงมั่นใจได้ว่ารูปแบบการดำเนินธุรกิจยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน

อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า อุปทานรวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 5.66 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับในไตรมาส 4 ปี 2563 ในขณะที่พื้นที่ที่ถูกครอบครองของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 4.62 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับในไตรมาส 4 ปี 2563 ดังนั้น อัตราการครอบครองพื้นที่หรืออัตราการใช้พื้นที่ในไตรมาส 4 ปี 2564 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 81.7

ในช่วงปี 2565 ถึงปี 2571 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ใหม่อีกประมาณ 1.77 ล้านตารางเมตร โดยอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 1.12 ล้านตารางเมตร และนอกศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 0.65 ล้านตารางเมตร

โดยอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคตระหว่างปี 2565-2571 สามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการในอนาคตระหว่างปี 2565-2571			
ชื่อโครงการ	ทำเล	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
Town Hall	ซอยสุขุมวิท 49	2565	6,000
Silom Edge	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง, MRT สีลม)	2565	12,000
Thonglor 4	ถ.สุขุมวิท (BTS ทองหล่อ)	2565	13,623
Platinum Tower	ถ.ราชดำริ	2565	40,000
Siam Pathumwan	ถ.พญาไท (BTS สนามกีฬาแห่งชาติ)	2565	53,688
One City Centre	ถ.เพลินจิต (BTS เพลินจิต)	2565	61,500
S25	ซอยสุขุมวิท 25	2566	5,170
P23	ซอยสุขุมวิท 23	2566	7,500
Tenth Avenue	ถ.สุขุมวิท (BTS อโศก/นานา)	2566	20,000
PUNN Tower	ถ.พระราม 4 (MRT คลองเตย)	2566	21,700
Park Silom	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง, MRT สีลม)	2566	56,500
One Bangkok (C&D)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2566	170,000
Emsphere	ถ.สุขุมวิท (BTS พร้อมพงษ์)	2567	8,000
JLK Tower	ถ.สุขุมวิท (BTS นานา)	2567	30,957
APAC Tower	ถ.สุขุมวิท (BTS เอกมัย)	2567	32,178
Dusit Central Park	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง, MRT สีลม)	2567	63,000
One Bangkok (B)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2567	95,000

โครงการในอนาคตระหว่างปี 2565-2571			
ชื่อโครงการ	ทำเล	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
Boonmitr Silom	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง)	2568	15,430
Supalai Icon Sathorn	ถ.สาทรใต้	2568	20,000
One Bangkok (A)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2568	97,000
Central Embassy Phase II	ถ.วิทยุ (BTS เพลินจิต)	2569	143,000
One Bangkok Signature	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2569	145,000
Sukhumvit Hills	ปากซอยสุขุมวิท 58	2565	8,073
M Tower II	ถ.รัตนนิลเศร์ (MRT บางกระสอบ)	2565	15,682
The Forestias	ถ.บางนา-ตราด	2565	20,000
The Rice Tower	ถ.พหลโยธิน (BTS สะพานควาย)	2565	20,771
Smile Square	ถ.เพชรบุรี	2565	22,341
The Unicorn	ถ.พญาไท (BTS พญาไท)	2565	22,499
True Digital Park (Phase II)	สุขุมวิท 101	2565	24,000
Vanit Place Aree	ถ.พหลโยธิน (BTS อารีย์)	2565	33,510
S-Oasis	ถ.วิภาวดี-รังสิต	2565	51,000
AIA East Gateway	ถ.บางนา-ตราด	2565	60,000
Ratchayothin Hills	ถ.พหลโยธิน (BTS พหลโยธิน)	2566	16,521
King Bridge Tower	ถ.พระราม 3 (สะพานภูมิพล 1)	2566	39,957
JRK Tower	ถ.พญาไท (BTS ราชเทวี)	2566	47,000
One Origin Sanampao	ถ.พหลโยธิน (BTS สนามเป้า)	2567	32,850
Bangkok Mall	ถ.บางนา-ตราด	2568	100,000
BTS Park	ถ.พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2568	70,000
Mochit Complex	ถ.พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2571	70,000

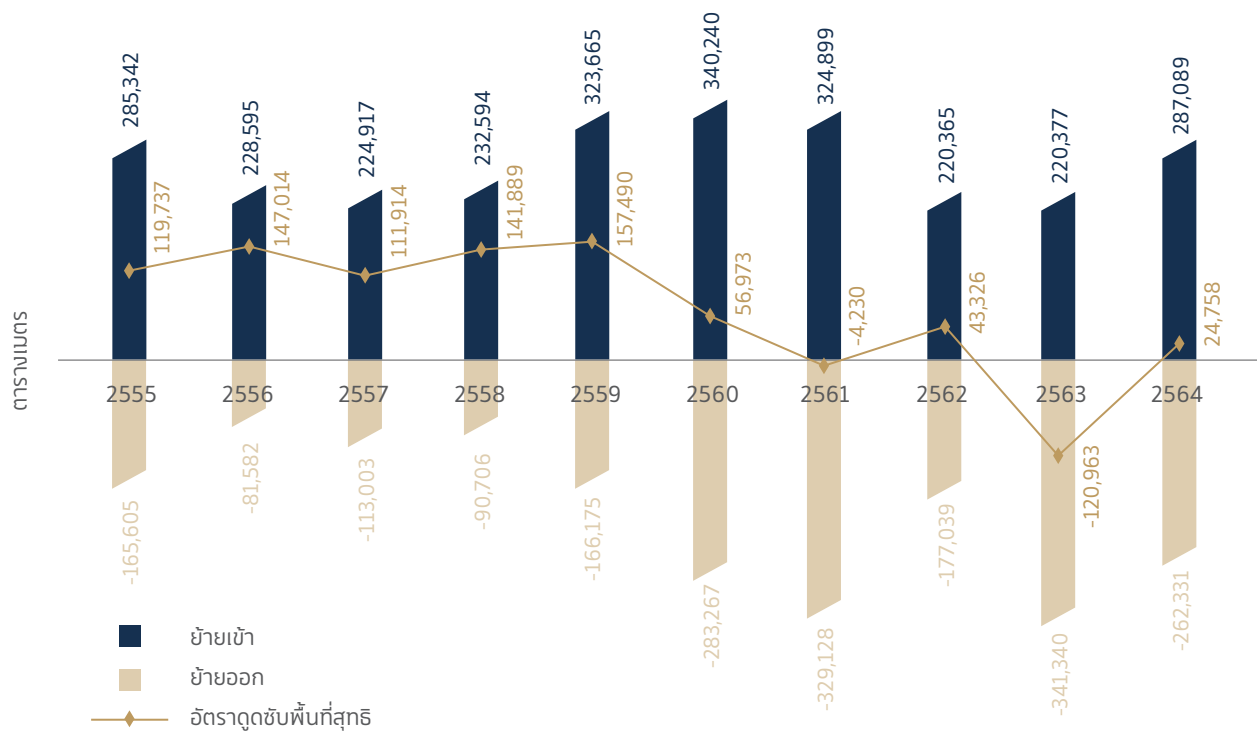
ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ในปี 2564 ที่ผ่านมาอุปสงค์ต่อตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัว โดยอัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) ซึ่งคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าอยู่ หักออกด้วยพื้นที่ที่มีผู้เช่าย้ายออก หรือการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ที่ถูกครอบครองอยู่ที่ประมาณ 45,542 ตารางเมตร ในไตรมาส 4 ปี 2564

จากข้อมูลอัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) รายปีตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2564 ตามแผนภูมิด้านล่าง แสดงให้เห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวในปี 2564 แม้ต้องเผชิญสถานการณ์ COVID-19 มาเกือบ 2 ปีเต็มก็ตาม เนื่องจากผู้เช่าเริ่มปรับตัวกับวิกฤตดังกล่าวและเรียนรู้ที่จะใช้ชีวิตภายใต้สถานการณ์นี้ในวิถีชีวิตแบบใหม่

อัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) รายปี



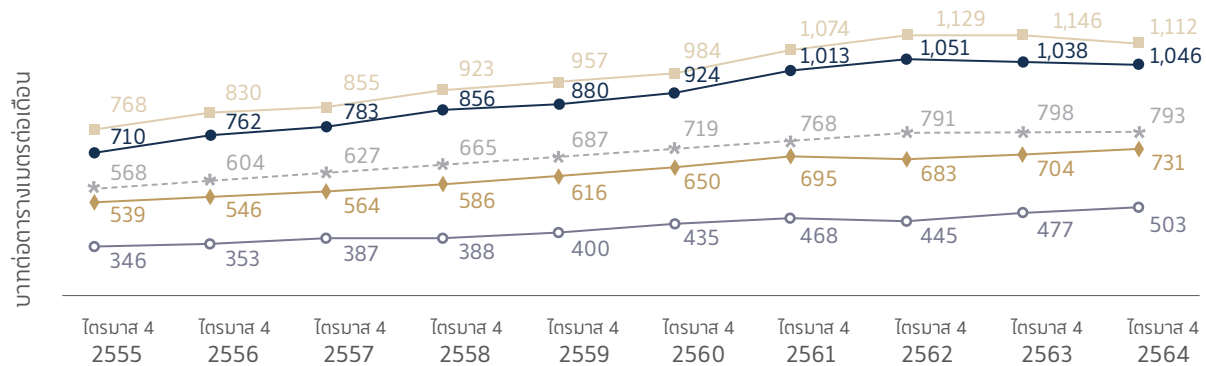
ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้ จากผลการวิจัยของไนท์แฟรงค์พบว่าผู้เช่ามีแนวโน้มเลือกเช่าอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งก่อนและหลังสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งค่าเฉลี่ยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่าเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่เป็นอาคารสำนักงานใหม่และอาคารที่ได้รับการปรับปรุงสภาพลักษณะใหม่จะสามารถปล่อยเช่าได้ อย่างไรก็ดี แม้ภาพรวมอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่สัดส่วนของอาคารสำนักงานใหม่และอาคารที่ได้รับการปรับปรุงสภาพลักษณะใหม่ยังคงอยู่ในระดับไม่ถึงร้อยละ 50 ของอุปทานรวมสำหรับอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ซึ่งอาจสรุปได้ว่า อาคารสำนักงานที่ใหม่และอาคารที่มีภาพลักษณ์ที่ดียังคงมีข้อได้เปรียบและสามารถดึงดูดผู้เช่าได้

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ทั้งนี้ สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 793 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 แต่ลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับในไตรมาส 4 ปี 2563

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

■ Grade A
 ● Grade A-
 * เฉลี่ยของตลาด
 ◆ Grade B
 ○ Grade C

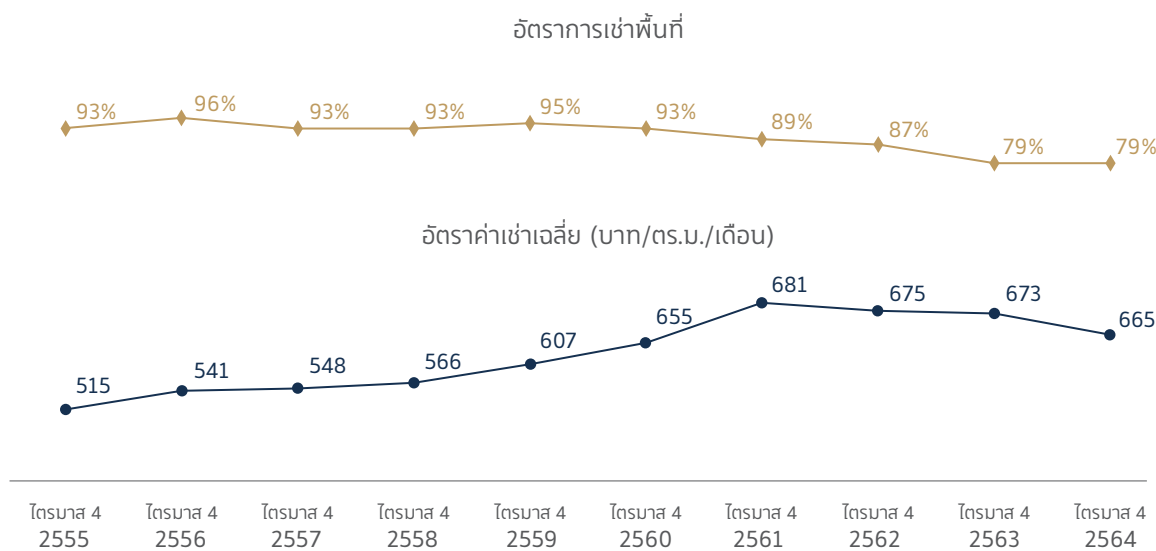
แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2565

ในปี 2565-2566 คาดว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นกว่า 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตคาดว่าจะราคาเช่าและอัตราค่าเช่าจะคงที่หรือปรับลดลงเล็กน้อยในระยะเวลานี้ โดยปัจจัยหลักยังคงมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และภาพรวมเศรษฐกิจของไทยและทั่วโลก ซึ่งกลุ่มธุรกิจที่คาดว่าจะมีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ได้แก่ e-Commerce, Logistics และกลุ่มเทคโนโลยีทางการแพทย์ (Medical Technology Industry) ที่กำลังเติบโตขึ้นอย่างมาก รวมถึงตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยยังคงมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาค ซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการจัดตั้งสำนักงานปฏิบัติการภูมิภาค (Regional Operating Headquarters: ROH) ปัจจัยข้างต้นจะช่วยให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในระยะข้างหน้า (ที่มา : ศูนย์วิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ศึกษา : เขตพหลโยธิน-วิภาวดี

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 มีอาคารสำนักงานในบริเวณพหลโยธิน-วิภาวดี ทั้งหมด 27 อาคาร หรือประมาณ 457,000 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 79 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 665 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอาคารสำนักงานหลายแห่งมิได้ถูกปล่อยเช่าเนื่องจากเป็นของรัฐวิสาหกิจและบริษัทพลังงาน โดยตั้งแต่ปี 2558 เริ่มมีอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณนี้มากขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด B อย่างไรก็ดี ภาพของตลาดอาคารสำนักงานในย่านนี้อาจเริ่มเปลี่ยนไปเนื่องจากคาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A-เพิ่มเข้ามาในพื้นที่นี้มากขึ้นในอีกประมาณ 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้บริเวณพหลโยธิน-วิภาวดี เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ

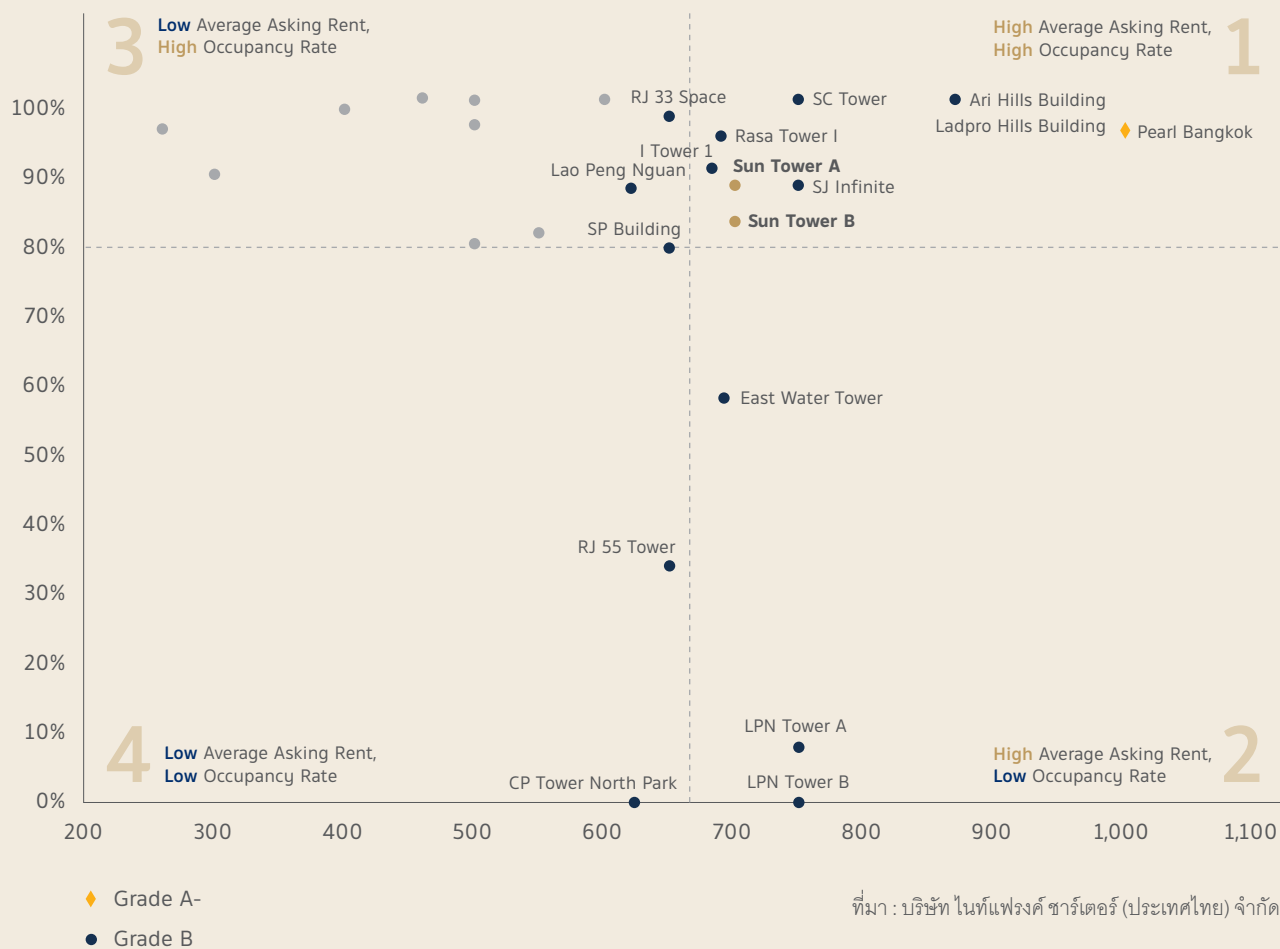
สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2555 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2564 ลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2563 ส่วนอัตราการโตเฉลี่ยสะสมของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 4 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 2.9 โดยไนท์แฟรงค์คาดการณ์ว่าการโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าของเขตพหลโยธิน-วิภาวดีนี้จะอยู่ประมาณร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบอาคารชั้นทาวเวอร์สกับโครงการอื่น ๆ ในบริเวณพหลโยธิน-วิภาวดี พบว่าอาคารชั้นทาวเวอร์สมีผลประกอบการที่ดีเมื่อเทียบกับโครงการอื่น ๆ ทั้งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าพื้นที่ที่ถูกจัดอยู่ในจุดภาคที่สูงตามแผนภูมิด้านล่าง

Grade A- & B Performance vs. Sub-Market



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญในเรื่องดังกล่าว จึงจัดให้มีการดูแลตามมาตรการสาธารณสุขเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยง อาทิ การตรวจวัดอุณหภูมิของผู้เช่าใช้พื้นที่อาคาร การทำความสะอาดบริเวณจุดสัมผัสที่มีความเสี่ยง ตลอดจนการติดตามสถานะของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการหาผลประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตจะได้รับผลกระทบน้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม ผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและกองทรัสต์ SPRIME เท่านั้น
- 1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอและดำเนินการอย่างเหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลาย และนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่าที่มีความเหมาะสม รวมทั้งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นการผลักดันให้อัตราการเช่าเติบโตตามเป้าหมายที่วางไว้
- 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันที่สูงขึ้น แม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะมีเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของอาคารชั้นทาวเวอร์ที่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต และสถานีห้าแยกลาดพร้าว นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้

- 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเมือง ในกรณีที่มีการชุมนุมในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแนวทางร่วมกันในการดูแลพื้นที่โดยการจัดเจ้าหน้าที่เฝ้าระวังเพื่อรักษาความปลอดภัย ตลอดจนประสานงานกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น
- 1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ Max Future ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
- 1.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น
- 1.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุน

ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิดกรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป

- 1.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
- 1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ/หรือการหาผู้เช่าและผู้บริการ เมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณา

แผนงานทุก 5 ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ

- 2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ อาคารชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่ง Max Future เป็นเจ้าของอาคารจอดโดยรองรับได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้ สิงห์ เอสเตทดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี และกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

- 2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
- 2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการดำเนินการตัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของอาคารชั้นทาวเวอร์สต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกวเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- 2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย เช่น ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น
- 3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชีส่งผลกระทบต่องบการเงินที่กองทรัสต์และงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้
- 3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ
- 3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาพเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา
- 3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

– ไม่มี –

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.sprimegrowth.com



การจัดการและ การกำกับดูแลองค์กร

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.382 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

◆	ราคาปิด*
	6.95 บาท/หน่วย
◆	ราคาสูงสุด*
	6.95 บาท/หน่วย
◆	ราคาต่ำสุด*
	6.90 บาท/หน่วย
◆	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
	10.1517 บาท/หน่วย
	4,535.27 ล้านบาท
◆	มูลค่าตามราคาตลาด*
	3,104.91 ล้านบาท
◆	ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2564
	8.70 บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

2. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

1. สิงห์ เอสเตท	90,337,100 หน่วย	20.22%
2. สำนักงานประกันสังคม	41,742,900 หน่วย	9.34%
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,490,100 หน่วย	7.05%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,763,300 หน่วย	4.87%
5. บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000 หน่วย	4.11%
6. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,810,400 หน่วย	3.32%
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,300 หน่วย	3.28%
8. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	14,593,500 หน่วย	3.27%
9. มหาวิทยาลัยมหิดล	13,170,000 หน่วย	2.95%
10. กองทุนเปิดเค Property Infra Flexible	11,546,000 หน่วย	2.58%

รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

272,455,600 หน่วย 60.99%

ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น

174,294,400 หน่วย 39.01%

รวม (Total)

446,750,000 หน่วย 100.00%

- 2.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

90,337,100 หน่วย **20.22%**

- 2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

– ไม่มี –

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทรัสต์จัดตั้ง กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงิน

ของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- 1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)
 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1

- 2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุด ก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
13 พฤษภาคม 2564	28 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	เงินสด	0.1310	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564
9 สิงหาคม 2564	24 สิงหาคม 2564	6 กันยายน 2564	เงินสด	0.1310	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564
11 พฤศจิกายน 2564	26 พฤศจิกายน 2564	8 ธันวาคม 2564	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564
24 กุมภาพันธ์ 2565	11 มีนาคม 2565	21 มีนาคม 2565	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วย้อนหลังได้ ดังนี้

รายละเอียด	2562	2563	2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159	0.3200	0.5820
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500	0.2680	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659	0.5880	0.5820

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัด ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



บริษัท เอส ทรัสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
(S REIT Management Company Limited)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2617-6465, 0-2050-5555 ต่อ 259



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

- นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์ (ประธานกรรมการ)
- นายเกตุกร เขมธร (กรรมการ)*
- นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (กรรมการอิสระ)

• กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์ และนายเกตุกร เขมธร*
ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

• รอบระยะเวลาบัญชี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

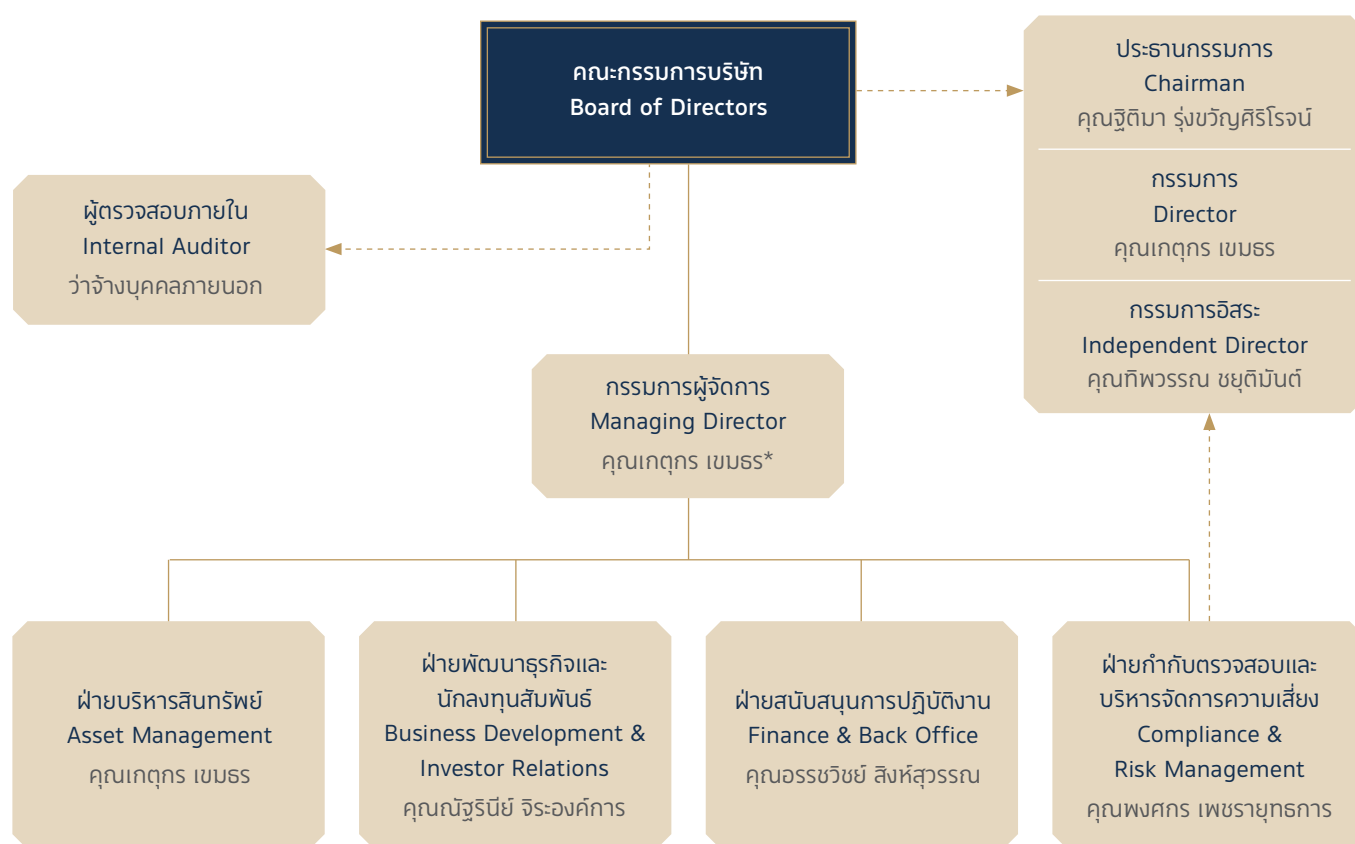
หมายเหตุ : * ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติแต่งตั้งนายอรรชัชชัย สิงห์สุวรรณ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ แทนนายเกตุกร เขมธร ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งโดยการให้การแต่งตั้งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	สิงห์ เอสเตท	99,996	99.996
2.	ดร. ชญานิน เทพาคำ	2	0.002
3.	นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	2	0.002
รวม		100,000	100.000

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



หมายเหตุ : * ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติแต่งตั้งนายอรรชัชชัย สิงห์สุวรรณ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ แทนนายเอกกร เชมธร ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งโดยการให้การแต่งตั้งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

1.4 รายชื่อและประวัติ กรรมการ



นางจิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ
(เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2564)

คุณวุฒิทางการศึกษา

บัญชีมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สิงห์ เอสเตท (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม)
- ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (โรงแรม)
- ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมของ สิงห์ เอสเตท จำนวน 59 แห่ง (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม)
- 2561 – 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน และเลขานุการ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2560 – 2561 กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด
- 2557 – 2559 กรรมการบริหาร บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายเกตุกร เภรธร

ตำแหน่ง

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์และการเงิน
ระหว่างประเทศ (หลักสูตรนานาชาติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

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



นางกิติวรรณ ชยุติบันย

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

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

1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมายรวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทมีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแล จัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงานและประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
- 19) คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรมาธิการวิสามัญ

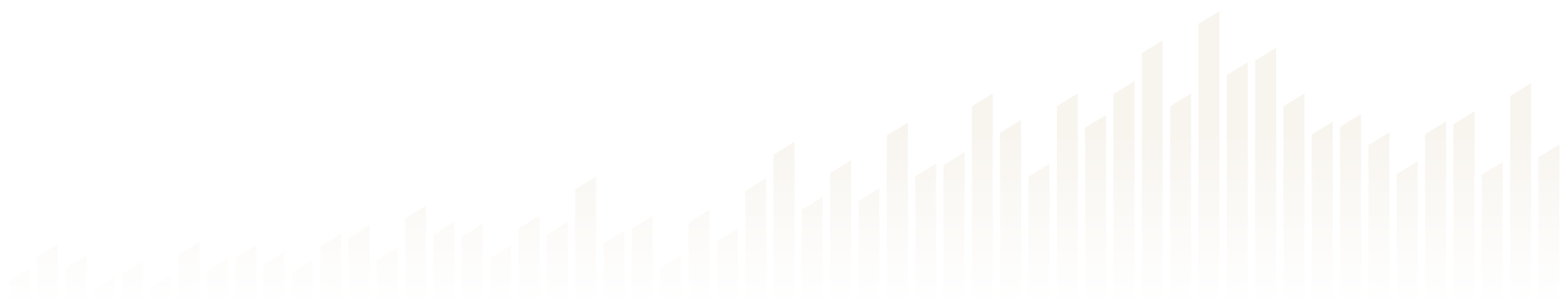
บริษัท กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทอาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงานตรวจสอบให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา 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 และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ 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 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ



1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

นายเกตุกร เขมธ ^{1/}

ตำแหน่ง

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์และการเงิน
ระหว่างประเทศ (หลักสูตรนานาชาติ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอส รัท 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)

นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ ^{2/}

ตำแหน่ง

ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
บริษัท เอส รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2561 Financial Controller
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
- 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน
กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

นางสาวณัฐริณี จีระองค์การ

ตำแหน่ง

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ก.พ. 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ
นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอส รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ก.พ. 2560 - ม.ค. 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มิ.ย. 2555 - ม.ค. 2560 รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

นายพงศกร เพชรายุทธการ ^{3/}

ตำแหน่ง

ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจและ
การจัดการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- ก.พ. 2562 - ต.ค. 2564 ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและ
บริหารจัดการความเสี่ยง
บริษัท เอส รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ก.พ. 2561 - พ.ย. 2561 ผู้จัดการฝ่ายดูแลการปฏิบัติตาม
กฎหมายและกฎระเบียบ
บริษัท เงินทุนศรีสวัสดิ์ จำกัด (มหาชน)
- ส.ค. 2558 - ก.พ. 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับและควบคุม
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ม.ค. 2557 - ส.ค. 2558 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส
คอนซัลติ้ง (ประเทศไทย)

หมายเหตุ : ^{1/} นายเกตุกร เขมธ ซึ่งได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

^{2/} นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

^{3/} นายพงศกร เพชรายุทธการ ได้ลาออกจากตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2564

1.7 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ะมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการระกั้นภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุนหรือลดทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงานและ/หรือเอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสต์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อของกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

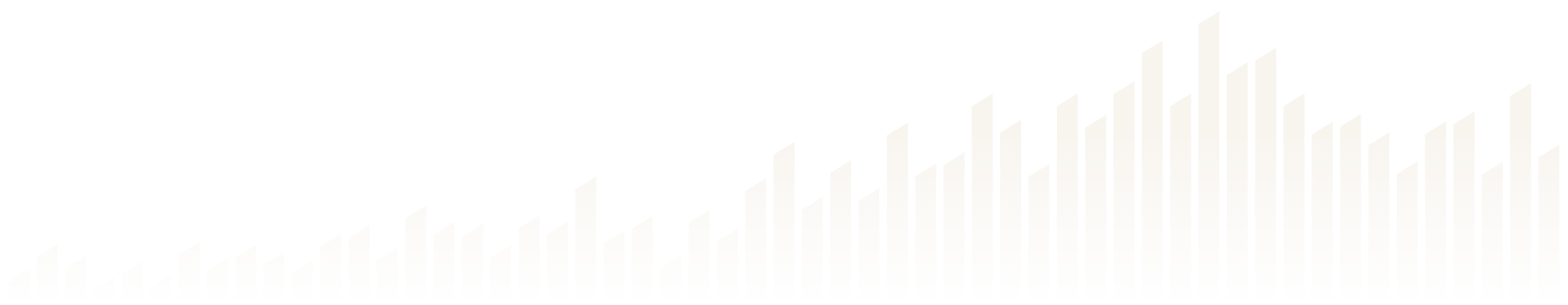
4. หน้าที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. หน้าทีในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

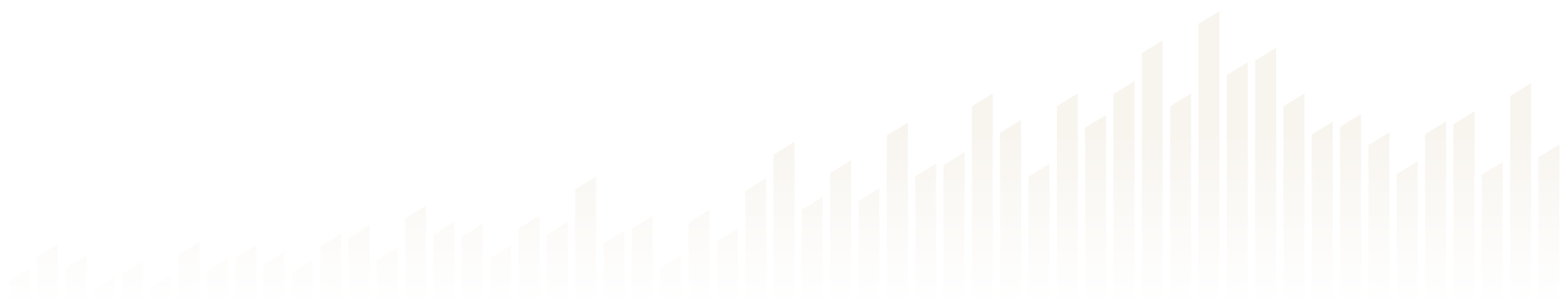


1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัท 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 ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ • แนวทางการป้องกันการล่อลวงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน • 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 และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ • 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) และการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ • ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า • ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ • ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษและ/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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี โดยมีรอบและ ระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	<p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่มีค่าธรรมเนียม</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น : ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
• ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

MAX FUTURE CO., LTD.

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

- วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

วันที่ 6 สิงหาคม 2556

- ทุนจดทะเบียน

1,500 ล้านบาท

- ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ถือหุ้นใหญ่

สิงห์ เอสเตท (99.99%)

- คณะกรรมการบริษัท

1. ดร.ชญาสิน เทพาคำ
2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์
3. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์
4. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์
5. นางอรณีย์ พูลขวัญ

- คณะกรรมการส่งเสริมการขาย

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- วัตถุประสงค์

เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าทีและควมรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าทีทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. หน้าทีที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3.

หน้าทีในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4. หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

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

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5. หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติงานที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

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

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

ในปี 2564 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.69 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. กรัสด์

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 หน้าทีและความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - 2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
5. ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
8. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอก อันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
9. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

10. ให้ทรสศ.จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - 11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10 จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - 13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - 13.2) การทำธุรกรรมที่มีสาระซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - 13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - 13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
 - 13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หากทรัพย์สินรายใหม่พบมาก่อนที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้ารับหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัพย์สินรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัพย์สินที่ต้องรับผิดชอบ
 - 15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัพย์สินรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13 หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่งย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16 จนกว่าทรัสต์จะชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19, 19.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - 19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

20. ทริสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้นให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - 20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - 20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอ
21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - 21.1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - 21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
22. ในกรณีที่ทริสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทริสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสต์ของกองทรัสต์
23. ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
24. ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
25. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูงอายุ ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการเป็นทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน	รายเดือน

ในปี 2564 ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์จำนวน 8.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอกซีดี 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 ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิทยาดิ-จตุจักร (อาคาร B)
ชั้นที่ 17 เลขที่ 6/92, 6/97
ซอยร่วมศิริมิตร แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2530-4333

การกำกับดูแล กองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอกรอบนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ และบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามที่เป็นไปตามที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

ไม่มี

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณาและยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการ
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง กรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้น
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เป็นต้น
- 4) พิจารณารับทราบรายงานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ และการควบคุมภายใน ผลการประเมินการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงและแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เช่น นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 16) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

องค์ประชุนและการออกเสียงลงบั

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุมโดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณาความเห็นและมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกรวดเร็วสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดก็ได้

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรสศ

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรสศมีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรสศ สามารถสรุปได้ ดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บัที่ประชุนโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรสศประจำปี 2564	- อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก PWC เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรสศ SPRIME ประจำปี 2564	- เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564	- อนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564	- บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอัตราค่าบริการเหมาะสม

4.2 การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ประจำปี 2565	- อนุมัติงบประมาณกองทรัสต์ประจำปี 2565	- เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2565

4.3 การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติกำหนดวันและการส่งข้อมูลแทนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2564 (AGM) ประจำปี 2564	- อนุมัติกำหนดวันและการส่งข้อมูลแทนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2564 ทางไปรษณีย์ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com) อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19	- เป็นไปตามสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีประกาศที่ สร.7/2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	- อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ (ในปี 2564 มีการอนุมัติ 4 ครั้ง)	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและบริการแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารชั้นทาวเวอร์สที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 สำหรับปี 2564	- อนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและบริการแก่ผู้เช่าพื้นที่อาคารชั้นทาวเวอร์สที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19	- เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ นำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน ดังนี้

- 5.1 มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน
- 5.2 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติและรักษาความลับของข้อมูลตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- 5.3 กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายใน บริษัทฯ จึงมีการขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการงดซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ (Blackout Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนและอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้น ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าในแต่ละคราวไป

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 6.1 เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- 6.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 6.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 6.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนจะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษารายการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงินผลการดำเนินงานและข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ SPRIME (<http://www.sprimegrowth.com>)

ระยะเวลา	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
เปิดเผยทันที	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ 4. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์/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 ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปี ภายใน 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปีภายใน 3 เดือน หลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปีพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี

9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ.

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดให้มีการประชุมวิสามัญตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. มีดังนี้

- 9.1 การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 9.2 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรสศ. มีดังต่อไปนี้
 1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 5. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรสศ.
 7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
 8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
 9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรสศ. อย่างมีนัยสำคัญ
 10. การเลิกกองทรัสต์
 11. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรสศ. พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 12. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว
- 9.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

9.4 ผู้ถือหุ้นทรสศ. ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ.

9.5 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ.

9.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรสศ. และ/หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ได้

9.7 การประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ต้องมีผู้ถือหุ้นทรสศ. มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรสศ. ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรสศ.) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสศ. พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

9.8 เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นมติของผู้ถือหุ้นวอร์สต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นวอร์สต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวอร์สต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของวอร์สต์
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของวอร์สต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งวอร์สต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของวอร์สต์
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการวอร์สต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการวอร์สต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของวอร์สต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นวอร์สต์
 - 6) การเปลี่ยนแปลงวอร์สต์หรือผู้จัดการวอร์สต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งวอร์สต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นวอร์สต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกวอร์สต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการวอร์สต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการวอร์สต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการวอร์สต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นวอร์สต์ โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

คณะกรรมการ

ผู้จัดการวอร์สต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการวอร์สต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่วอร์สต์เข้าลงทุน
2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ
3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการวอร์สต์

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการวอร์สต์ โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่วอร์สต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

11. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เรื่อง ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

12. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง Max Future เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์เห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนวันแต่งตั้ง

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์ส่วนพื้นที่สำนักงานมีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของ Max Future ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท Max Future มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

13. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

13.1 การกำกับดูแลรายเดือน

1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านการเงินลูกค้าและรายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
2. ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งความครบถ้วนของค่าเช่า ความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่า ค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

13.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุก ๆ ไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงานรายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม ตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

13.3 การกำกับดูแลรายปี

1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
2. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการรับประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนประมาณการงบประมาณประจำปี 2564 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

14. การติดตามดูแลผลประโยชน์ขององค์กร

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

14.1 บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี

14.2 บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดูแลและติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

14.3 บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

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

14.4 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

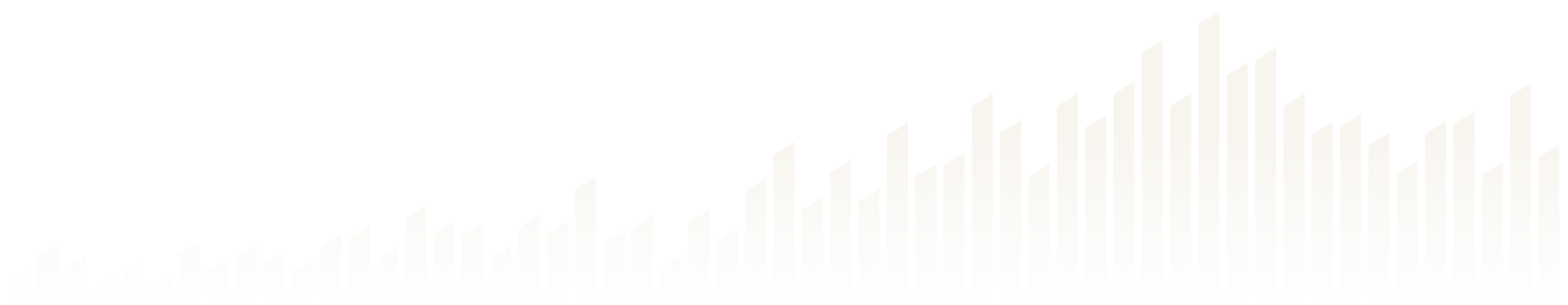
ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรม ทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

15. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง PWC เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในสังกัด ได้แก่ (1) นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ (2) นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 และ/หรือ (3) นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) 730,000 บาท

16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ

จากพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 หรือ (“พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) หรือ (“PDPA”) เดิมจะมีผลบังคับใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ต่อมาได้มีการขยายระยะเวลาการใช้บังคับของ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลออกไป 1 ปี โดยจะมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับนี้ จึงได้ปฏิบัติงานตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โดยมีการเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ อาทิ จัดทำนโยบาย ระเบียบ และกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถปฏิบัติตามให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ และเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเป็นการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว



ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม



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

ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านสุขภาพและอนามัย ภายใต้การแพร่ระบาดของหนักของโรคติดต่อ COVID-19 ซึ่งยืนยันได้จากรางวัลสถานประกอบการ สำนักงาน องค์กร สถานประกอบการ (ไม่ใช่โรงงาน) ประเภทขนาดใหญ่ ผ่านมาตรฐานการดูแลสถานประกอบการจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากกรมอนามัย และรางวัลอาคารที่โดดเด่นด้านความปลอดภัยระดับ Gold ในโครงการ

BSA Building Safety Awards 2021 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดูแลผู้เช่าในอาคาร นอกจากนี้ ทางอาคารยังให้ความสำคัญร่วมมือกับสำนักงานประกันสังคม เพื่อเป็นหนึ่งในจุดยึดวัคซีน COVID-19 สำหรับผู้ประกันตนตามมาตรา 33 อีกด้วย

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่จะยกระดับด้านการบริหารจัดการอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ให้เป็นอาคารที่มีศักยภาพและมีมาตรฐานเพียงอย่างเดียว แต่ยังมุ่งหมายให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นพื้นที่สำนักงานที่มีบทบาทในการเชื่อมโยงให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการธุรกิจของตนได้อย่างราบรื่น

นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมายให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนมีการพัฒนาในวงกว้าง ยกกระดับให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ อันจะส่งผลต่อชุมชนและสังคมบริเวณโดยรอบให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไปพร้อมกัน ซึ่งแน่นอนว่าการดำเนินธุรกิจดังกล่าวจะต้องดำเนินไปพร้อมกับการใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประกอบกิจการที่ดี

เจตนารมณ์ดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เป้าหมายที่ 11 : เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน (SDG 11) ที่องค์กรฯ สามารถเข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการองค์การสหกรณ์ภายในเมือง ควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพสังคม โดยเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลเหล่านี้ จะสามารถสร้างความมั่นคงทางธุรกิจและเติบโตไปพร้อมกับสังคมที่ยั่งยืน

1. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจขององค์กรฯ ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการขององค์กรฯ จึงให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารขององค์กรฯ ให้สามารถดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติสหกรณ์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติสหกรณ์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งองค์กรฯ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นองค์กรฯ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นองค์กรฯ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การเคารพสิทธิมนุษยชน

สิทธิมนุษยชนเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่บุคคลทุกคนพึงมี ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นองค์กรฯ พนักงาน ผู้เช่า คู่สัญญา คู่ค้า ลูกจ้าง ฯลฯ ทั้งที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือสังคมภายนอกอื่น บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการองค์กรฯ อย่างเป็นธรรม จึงยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติหรือแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว ความแตกต่างทางด้านร่างกาย และเคารพในความหลากหลายทางวัฒนธรรม และสังคม

นอกจากนี้ การเลือกลงทุนในองค์การสหกรณ์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม โดยไม่ยกเว้นต่อผู้ที่มีข้อจำกัดทางด้านร่างกาย ภาษา ช่างวัย รวมไปถึงจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยภายในอาคาร เป็นคุณสมบัติสำคัญอันพึงมีขององค์การสหกรณ์ที่มีศักยภาพที่นำมาใช้เป็นข้อพิจารณาเพื่อการลงทุนในอนาคต และถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านการลงทุนขององค์กรฯ

3. การปฏิบัติด้านแรงงาน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับผู้ที่ปฏิบัติงานให้แก่องค์กรฯ โดย Max Future ในฐานะผู้บริหารองค์การสหกรณ์ ซึ่งเป็นส่วนที่ดูแลพนักงานที่ปฏิบัติงานและให้บริการภายในสหกรณ์ที่องค์กรฯ เข้าลงทุน ได้จัดให้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามสิทธิด้านแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชนที่พนักงานทุกคนพึงมี โดยไม่เลือกปฏิบัติในความแตกต่างของพนักงานในทุกมิติ มีการพิจารณาผลตอบแทนที่เป็นธรรมสอดคล้องกับหน้าที่และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน ไม่กีดกันและพร้อมสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพเพื่อความเติบโตให้หน้าที่การงาน รวมถึงทักษะในการดำรงชีวิตอื่นๆ (Life-long Learning) รวมไปถึงการดูแลพนักงานให้มีสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานที่ดี ส่งเสริมการทำงานให้ชีวิตมีสมดุล (Work-life Balance) สอดคล้องกับแนวนโยบายการดูแลพนักงานของ สิงห์ เอสเตท ในฐานะที่บริษัทฯ และ Max Future เป็นบริษัทในเครือและได้นำนโยบายดังกล่าวมาเป็นแนวทางการดำเนินงานภายในองค์กรฯ อาทิ

- มีการจ้างงานที่เป็นมาตรฐานโดยไม่เลือกปฏิบัติทางพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ สีผิว ศาสนา ชนชาติกำเนิด อายุ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความเท่าเทียมในโอกาสของการจ้างงาน
- จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในที่ทำงานอย่างเหมาะสม จัดการให้สถานที่ทำงานสะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัย

4. ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง Max Future เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การบริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย

4.1 ความพึงพอใจของผู้เช่า

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

โดย Max Future ได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งจากการสำรวจของปี 2564 พบว่ามีความพึงพอใจในภาพรวมอยู่ที่ร้อยละ 86.95

4.2 สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้เช่า

ในปี 2564 ประเทศไทยยังคงประสบปัญหาการระบาดของ COVID-19 ซึ่งระบาดมาตั้งแต่ปลายปี 2562 กองทรัสต์จึงตระหนักถึงความสำคัญของปัญหา จึงกำหนดให้มีการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องสำหรับพื้นที่ภายในอาคารที่มีจำนวนคนเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้เช่าและผู้มาติดต่อ จึงอาจมีโอกาเสี่ยงจาก COVID-19 นอกจากมาตรการและการสื่อสารไปยังผู้ใช้อาคารเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหลายประการ ได้แก่



- ◆ ติดตั้งเจลแอลกอฮอล์ล้างมือบริเวณประตูทางเข้า-ออก และจุดประชาสัมพันธ์
- ◆ ติดตั้งเครื่องวัดอุณหภูมิและมีเจ้าหน้าที่ประจำแต่ละจุดเพื่อคัดกรองผู้เข้าใช้บริการบริเวณทางเข้าอาคาร
- ◆ ทำความสะอาดจุดสัมผัสร่วม เช่น ปุ่มกดภายในลิฟต์ ราวบันไดเลื่อน ก๊อกน้ำ ลูกบิด และกลอนประตู ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอ
- ◆ จัดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อภายในลิฟต์
- ◆ ทำความสะอาดพื้นและพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ Lobby, ภายในห้องน้ำ
- ◆ ประชาสัมพันธ์ผ่านโปสเตอร์แก่ผู้เข้าใช้อาคาร เพื่อให้เกิดความตระหนักร่วมกันในการป้องกัน COVID-19
- ◆ และเพิ่มเติมนการติดตั้งระบบ UVGI ในเครื่องปรับอากาศของอาคาร (AHU) เพื่อฆ่าเชื้อในระบบปรับอากาศของอาคาร



จากการใส่ใจในสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้เช่า และผู้ใช้อาคารเป็นอย่างดี ส่งผลให้อาคารชั้นทาวเวอร์สได้รับการรับรองจากกรมอนามัยให้เป็นสถานประกอบการสำนักงาน องค์กร สถานประกอบการ (ไม่ใช่โรงงาน) ประเภทขนาดใหญ่ ผ่านมาตรฐานการดูแลสถานประกอบการจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

4.3 ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19)

ในปี 2564 เป็นปีที่ผู้เช่าบางรายยังคงได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจเป็นวงกว้างจากการระบาดของ COVID-19 จึงคงมาตรการในการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่าที่มีประวัติการชำระค่าเช่าที่ดีซึ่งอยู่ในภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบหลัก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระผู้เช่าให้ผ่านสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ไปได้อย่างดีที่สุด รวมทั้งเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดี อันจะเป็นการรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส เพื่อให้ผู้เช่าและกองทรัสต์ร่วมเคียงข้างก้าวผ่านวิกฤตินี้ไปด้วยกัน อย่างไรก็ตาม การให้ส่วนลดในปี 2564 ลดลงจากที่เคยให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในช่วงปี 2563



5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นหนึ่งในคุณสมบัติที่กองทรัสต์เล็งเห็นว่าเป็นอาคารที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่ปลูกฝังให้พนักงานมีความตระหนักในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อม แต่ยังกำกับดูแลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานสากล พร้อมส่งเสริมกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ ที่เป็นไปเพื่อการรณรงค์ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

5.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015

อาคารชั้นทาวเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015 (ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม) ครอบคลุมการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และบริหารจัดการและอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของอาคารควบคุม การบริหารจัดการขยะและของเสีย การอนุรักษ์น้ำ และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่ได้รับการพิจารณาว่าเป็นนัยสำคัญของอาคาร



5.2 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย

อาคารชั้นทาวเวอร์สได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่โดดเด่นด้านความปลอดภัยระดับ Gold ในโครงการ BSA Building Safety Awards 2021 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารแห่งประเทศไทยร่วมกับสมาคมวิชาชีพการบริหารทรัพยากรอาคาร สะท้อนถึงการบริหารจัดการอาคารตามมาตรฐานความปลอดภัยขั้นสูงสุด ตลอดจนการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย การจัดการด้านอัคคีภัย รวมถึงความปลอดภัยด้านสุขอนามัยจากสถานการณ์ของ COVID-19 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแทนในการรับรางวัล



6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อมโดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเติบโตไปพร้อมกับการลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคาร แต่จะต้องใส่ใจต่อชุมชนรอบข้าง ดูแลไม่ให้เกิดการดำเนินงานของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกที่เป็นผลจากการใช้อาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคารให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบ เพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน

6.1 กิจกรรมบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิต สภากาชาดไทย

อาคารชั้นทาวเวอร์สสนับสนุนพื้นที่ของอาคารอย่างสม่ำเสมอในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้แก่สภากาชาดไทย เพื่อส่งเข้าสำรองในธนาคารโลหิตของศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติให้เพียงพอต่อความต้องการใช้



6.2 การเข้าร่วมกับสำนักงานประกันสังคมสำหรับจุดฉีดวัคซีน COVID-19 สำหรับผู้ประกันตนตามมาตรา 33

จากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นโรคระบาดที่รุนแรงและสร้างผลกระทบเป็นวงกว้าง การยับยั้งการแพร่ระบาดและการลดความเสี่ยงด้านสุขภาพประชาชนคือการได้รับวัคซีนเพื่อป้องกันโรคระบาดดังกล่าว ทางอาคารจึงให้ความร่วมมือกับสำนักงานประกันสังคม เพื่อเป็นหนึ่งในจุดฉีดวัคซีน COVID-19 สำหรับผู้ประกันตนตามมาตรา 33



7. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ผ่านการดำเนินการของบริษัท โดยมีการวางกรอบการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กรและการปฏิบัติงานขององค์กรอื่น อาทิ Max Future เป็นต้น เพื่อกำกับดูแลและป้องกันการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือภายนอกทั้งจากทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องระเบียบและนโยบายที่กำหนดไว้ สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการ

ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญ ได้แก่

- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
- ความรับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจ
- ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

นอกจากนี้ พนักงานทุกคนของบริษัทฯ และ Max Future ได้รับการอบรมในหลักสูตรแนวปฏิบัติในการต่อต้านด้านทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-Fraud and Corruption Practice) ทั้งนี้ เพื่อมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น

เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกที่มีประสิทธิภาพด้านการตรวจสอบภายในโดยเฉพาะ เพื่อมาเป็นผู้ตรวจสอบระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงไปยังกรรมการอิสระและขออนุมัติคณะกรรมการเพื่อแต่งตั้ง กำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จในแต่ละไตรมาส จะมีการสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะเสนอผ่านกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระจะเป็นผู้นำเสนอรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการต่อไป

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงดูแลการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงานโดยสรุป ดังนี้

2.1 ฝ่ายงานต่าง ๆ ระบุความเสี่ยง (Identify Risk) ที่มีนัยสำคัญ โดยประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.2 ฝ่ายงานต่าง ๆ กำหนดวิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เกิดขึ้น โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมข้อมูลและนำเสนอกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์

2.3 เมื่อผ่านความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะรวบรวมความเสี่ยง การควบคุมความเสี่ยง เพื่อนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ

2.4 ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะติดตามการควบคุมความเสี่ยง (Monitoring Tools) และรายงานผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการรวมทั้งคณะกรรมการรับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสต์ทราบทุกสิ้นปี หรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงาน (Risk Reporting) ต่อคณะกรรมการ และรายงานต่อทรัสต์

2.5 ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอคณะกรรมการเพื่อประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยง แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. ในกรณีทั่วไปคณะกรรมการอาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงเป็นรายปี
2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญตามคณะกรรมการจะประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงในเรื่องนั้น ๆ ทันที

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์กฎหมาย หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ส่วนใหญ่เป็นรายการการเช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์สซึ่งเป็นการเช่าและบริการตามปกติ โดยมีนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดธุรกรรม ดังนี้

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ประกอบด้วย

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
<p>1. บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)</p> <p>SREIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED</p>	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
<p>2. บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“Max Future”)</p> <p>MAX FUTURE CO., LTD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ Max Future ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานและสถานออกกำลังกายภายในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
<p>3. บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”)</p> <p>SINGHA ESTATE</p>	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยขายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 มีหน่วยทรัสต์ร้อยละ 20.22 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
<p>4. บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“เอส ไฮเทล”)</p> <p>ESTATES HOTELS & RESORTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 62.24 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ เอส ไฮเทล เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง
ความสัมพันธ์

5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)

บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM

6. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 (“SCB”)

ไทยพาณิชย์
SCB

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์
- เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

1. นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำการธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำการธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำการธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำการธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำการธุรกรรม

การอนุมัติการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์รายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุมติเห็นชอบของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าวพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ทรัสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่นำเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นวทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นวทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นวทรัสต์ด้วย

2. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัทฯ	กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัทฯ เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของ บริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความ เหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<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 (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือบริษัท ภายใต้กลุ่มบริษัท กลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท ไม่มีค่าธรรมเนียม) 3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประกอบไปด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุผล</p>

นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
Max Future	ผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าจ้าง Max Future เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	Max Future เป็นผู้บริหาร จัดการอาคารชั้นทาวเวอร์ส มาเป็นระยะเวลานาน จึงทำให้ มีความเข้าใจในทรัพย์สินและ พื้นที่โดยรอบเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า Max Future มีความเหมาะสม ในการเป็นผู้บริหารอาคาร ชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ สำนักงานซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์และบริหาร อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ สำนักงานภายใต้การกำกับดูแล และการกำหนดนโยบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 4 ของ รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่า ธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจที่อัตราร้อยละ 3 ของกำไร สุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์โดยในปี 2564 คิดเป็นจำนวนประมาณ 31.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.69 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นจำนวนที่ เหมาะสมและไม่เกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้าง แรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้ และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็น อัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถ เทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน
			ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุ สัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่ เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็น ระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงาน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี
<ul style="list-style-type: none"> Max Future สิงห์ เอสเตท เอส ไฮเทล (รวมเรียกว่า “กลุ่มสิงห์ เอสเตท”)	กลุ่มสิงห์ เอสเตท เป็นผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการในพื้นที่ สำนักงานพื้นที่ สถานออกกำลังกาย (เฉพาะ Max Future) ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการจากกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่ เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่นของ อาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ สำนักงานและมีเงื่อนไขการเช่า ซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มี ลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวนี้ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของกลุ่มสิงห์ เอสเตท ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ รวมถึงอัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ นั้น เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่าเทียบเคียงราย อื่น ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าและชั้นที่ตั้งใกล้เคียงกับพื้นที่เช่า สำนักงานของบริษัทในกลุ่มสิงห์ เอสเตท โดยอัตราค่าเช่า ของกลุ่มสิงห์ เอสเตท มีส่วนต่างราคาไม่เกินร้อยละ 10 ของ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าเทียบเคียง
	โดยสัญญาดังกล่าว จะมีกำหนดระยะ เวลา 1-3 ปี และให้ สิทธิแก่คู่สัญญาใน การต่ออายุสัญญา ดังกล่าวได้อีก 1-3 ปี	สำหรับพื้นที่สถานออกกำลังกาย Max Future ได้เข้าทำสัญญา เช่าและสัญญาบริการกับกอง ทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่า และบริการเท่ากับส่วนของ พื้นที่สำนักงาน ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นว่ากรณีพื้นที่สถานออก กำลังกายภายในอาคาร ชั้นทาวเวอร์สเป็นปัจจัยที่ช่วย ส่งเสริมการดำเนินกิจการ อาคารสำนักงานให้เช่าของ กองทรัสต์อีกด้วย	ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ สถานออกกำลังกายถือว่ามีความเหมาะสม เพราะบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าบริการทั้งในกรณีการปล่อยเช่า พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สำนักงานและการปล่อยเช่าพื้นที่ ดังกล่าวเป็นพื้นที่สถานออกกำลังกายแล้วพบว่าเหมาะสม และสอดคล้องกับอัตราตลาด

3. นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใด ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ใน การทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ ทรัสต์ เพื่อ การ ลง ทุน ใน อสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการจัดการกองทรัสต์ตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญา ก่อ ตั้ง ทรัสต์ และ กฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียม ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจ โดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกัน ของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการในพื้นที่ สำนักงานในอาคาร ชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ประโยชน์ เป็นธนาคารสาขา	มีการเรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการในอัตราที่ใกล้เคียง กับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่า รายอื่น และเงื่อนไขการเช่า ซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่น ที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นธนาคาร สาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราการขึ้น ค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่นๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไข การเช่าเทียบเคียงผู้เช่ารายอื่นที่ใช้พื้นที่เป็นธนาคารสาขา

ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา



งบการเงินสำหรับปี 2564

ผู้สอบบัญชี : คุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้



“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	2564	2563
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,659,000,000	5,495,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	191,056,827	140,456,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61,041,641	92,763,797
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,787,650	18,158,218
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,225,594	1,821,531
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	20,000,000
สินทรัพย์อื่น	1,990,109	2,924,268
รวมสินทรัพย์	5,949,101,821	5,771,124,189

(หน่วย : บาท)

รายการ	2564	2563
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	31,686,901	32,656,206
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,673,492	4,745,581
เงินประกันการเช่าและบริการ	99,122,261	100,982,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,231,960	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,251,282,317	1,248,661,367
หนี้สินอื่น	11,825,793	13,966,915
รวมหนี้สิน	1,413,822,724	1,417,612,087
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	343,870,597	162,103,602
สินทรัพย์สุทธิ	4,535,279,097	4,353,512,102
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1517	9.7448

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

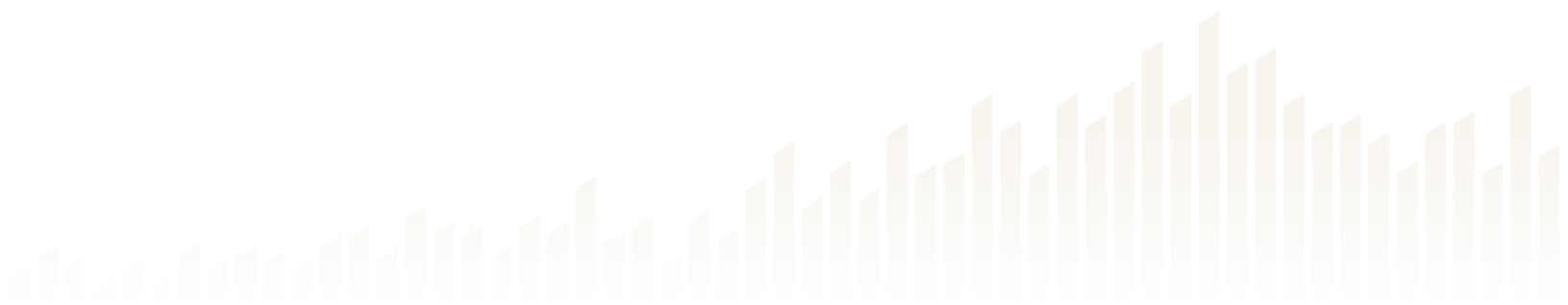
(หน่วย : บาท)

รายการ	2564	2563
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	483,704,883	514,365,679
รายได้อื่น	4,222,424	4,548,646
รวมรายได้	487,927,307	518,914,325
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	108,214,769	141,868,748
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,605,033	7,599,278
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,231,773	7,972,121
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	31,191,013	32,192,793
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,354,433	10,209,599
ต้นทุนทางการเงิน	43,245,950	45,375,063
รวมค่าใช้จ่าย	210,842,971	245,217,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	277,084,336	273,696,723
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	441,775,495	477,575,934

3. งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	441,775,495	477,575,934
ปรับกระทบรายการ		
ดอกเบี้ยรับ	(118,305)	(218,798)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(160,172,012)	(230,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	110,262,719	203,424,738
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	-	83,254,678
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้การค้า	3,370,121	(3,716,560)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	595,937	1,203,274
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	934,159	5,420,888
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(969,305)	10,982,563
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,072,089)	1,320,142
การลดลงในเงินประกันการเช่าและบริการ	(1,860,201)	(2,110,400)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(478,898)	(18,893,997)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(2,141,122)	4,769,895
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(262,719)	(422,836)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(164,428,440)	(203,456,375)
ต้นทุนทางการเงิน	43,245,950	45,375,063
เงินสดรับดอกเบี้ย	118,752	218,434
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	268,800,042	374,726,640



(หน่วย : บาท)

รายการ	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(260,008,500)	(71,480,000)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(197,463,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(40,513,698)	(42,630,137)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(300,522,198)	(311,573,637)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(31,722,156)	63,153,003
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	92,763,797	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	61,041,641	92,763,797



ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2564 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 487.93 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 30.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.97 สาเหตุยังคงมาจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 และสถานะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาด โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 483.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.13 ของรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 4.22 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	483,704,883	99.13	514,365,679	99.12	(5.96)
รายได้อื่น	4,222,424	0.87	4,548,646	0.88	(7.17)
รวมรายได้จากการลงทุน	487,927,307	100.00	518,914,325	100.00	(5.97)

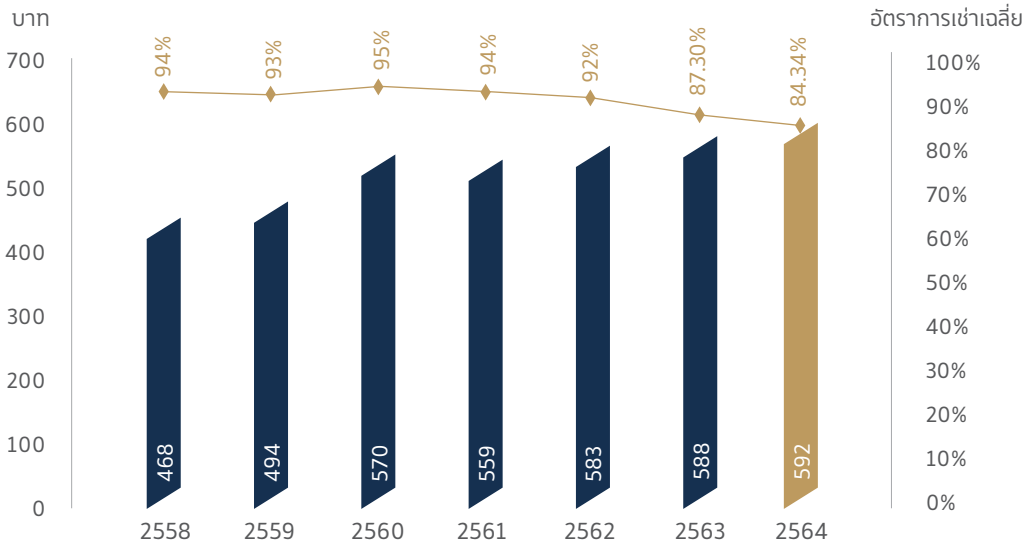
ผลการดำเนินงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชั้นทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 84.34 ลดลงจากปี 2563 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 87.30 สาเหตุหนึ่งมาจากผลกระทบทางอ้อมจาก COVID-19 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบบางรายขอยกเลิกสัญญาเช่าและบางรายขอปรับลดพื้นที่เช่า และอาคารชั้นทาวเวอร์ได้ให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าเพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19 จำนวน 8.05 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2564 อยู่ที่อัตรา 592 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเฉลี่ยของปี 2563 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 588 บาท/ตร.ม./เดือน

อาคารชั้นทาวเวอร์	เฉลี่ย 2562 ¹	เฉลี่ย 2563	เฉลี่ย 2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92	87.50	84.34
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	583	588	592
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	57,690	54,870	53,000

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

กราฟแสดงค่าเช่าและบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการเช่าตั้งแต่ปี 2558-2564



1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทริสต์

ในปี 2564 กองทริสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 210.84 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 34.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 108.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.32 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ ในปี 2564 ยังคงมีมาตรการช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยให้ส่วนลดร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้ และการปรับลดค่าใช้จ่ายภายในอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งต้นทุนทางการเงินลดลง 2.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.69 เนื่องมาจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ในปี 2564 ยังคงมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร และเพื่อสอดคล้องกับรูปแบบและวิถีการดำเนินชีวิตแบบใหม่ (New Normal)

ทั้งนี้ กองทริสต์มีค่าใช้จ่ายรอตตบัญญัติจำนวน 1.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทริสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทริสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทริสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ("TSD") ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ Max Future ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ PWC ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทริสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทริสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,250 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 43.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.51 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	108,214,769	51.32	141,868,748	57.85	(23.72)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,605,033	3.61	7,599,278	3.10	0.08
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,231,773	3.90	7,972,121	3.25	3.26
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	31,191,013	14.79	32,192,793	13.13	(3.11)
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,354,433	5.86	10,209,599	4.16	21.01
ต้นทุนทางการเงิน	43,245,950	20.51	45,375,063	18.50	(4.69)
รวมค่าใช้จ่าย	210,842,971	100.00	245,217,602	100.00	(14.02)

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 277.08 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 164.69 ล้านบาท ลดลงจำนวน 39.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.22 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2563

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2564		ราคาประเมินปี 2563	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด		บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
วันที่ประเมิน	1 กันยายน	31 ธันวาคม	1 กันยายน	31 ธันวาคม
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	5,598	5,659	5,462	5,495

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	487,927,307	100.00	518,914,325	100.00	(5.97)
ค่าใช้จ่าย	210,842,971	43.21	245,217,602	47.26	(14.02)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	277,084,336	56.79	273,696,723	52.74	1.24
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	262,719	0.05	422,836	0.08	(37.87)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	164,428,440	33.70	203,456,375	39.21	(19.18)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	441,775,495	33.75	477,575,934	39.29	(7.50)

2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,949.10 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 164 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.98 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 191.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 50.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.03 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 1.23 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,659,000,000	95.12	5,495,000,000	95.22	2.98
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	191,056,827	3.21	140,456,375	2.43	36.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	61,041,641	1.03	92,763,797	1.61	(34.20)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	14,787,650	0.25	18,158,218	0.31	(18.56)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,225,594	0.02	1,821,531	0.03	(32.72)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	0.34	20,000,000	0.35	0.00
สินทรัพย์อื่น	1,990,109	0.03	2,924,268	0.05	(31.95)
รวมสินทรัพย์	5,949,101,821	100.00	5,771,124,189	100.00	3.08

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,413.82 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,251.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.50 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยคงที่กับปีก่อน
- เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 99.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.01 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	31,686,901	2.24	32,656,206	2.30	(2.97)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,673,492	0.26	4,745,581	0.33	(22.59)
เงินประกันการเช่าและบริการ	99,122,261	7.01	100,982,462	7.12	(1.84)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,231,960	1.15	16,599,556	1.17	(2.21)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,251,282,317	88.50	1,248,661,367	88.08	0.21
หนี้สินอื่น	11,825,793	0.84	13,966,915	0.99	(15.33)
รวมหนี้สิน	1,413,822,724	100.00	1,417,612,087	100.00	(0.27)

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,535.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 181.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.18 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ปี 2563 เท่ากับ 4,353.51 ล้านบาท) และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1517 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7448 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 61.04 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 268.80 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 300.52 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 260.01 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 40.51 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	268,800,042	374,726,640	(28.27)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(300,522,198)	(311,573,637)	(3.55)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(31,722,156)	63,153,003	(150.23)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	92,763,797	29,610,794	213.28
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นสุดงวด	61,041,641	92,763,797	(34.20)

4. อัตราส่วนทางการเงิน

4.1 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยเท่ากับร้อยละ 77.82 ร้อยละ 56.79 และร้อยละ 6.20 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	77.82	72.66	7.10
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	56.79	52.74	7.67
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{/1}	6.20	6.78	(8.55)

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.66 และอัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.10 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.66	5.53	(0.87)
อัตราค่าธรรมเนียมของสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.12	(0.02)

4.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 5.57 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.27 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 32.71 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.57	4.69	0.88
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.27	0.19	1.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	32.71	28.58	4.13

4.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริหารจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ^{/1}	ไม่เกิน 5 เท่า	3.91	3.91

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2564 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.5820 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.20 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 8.37 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (ราคา 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2564

วันที่กรรมการบันทึก	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
13 พฤษภาคม 2564	28 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	เงินสด	0.1310	1 มกราคม - 31 มีนาคม
9 สิงหาคม 2564	24 สิงหาคม 2564	6 กันยายน 2564	เงินสด	0.1310	1 เมษายน - 30 มิถุนายน
11 พฤศจิกายน 2564	26 พฤศจิกายน 2564	8 ธันวาคม 2564	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน
24 กุมภาพันธ์ 2565	11 มีนาคม 2565	21 มีนาคม 2565	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2564

- ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{1/}	6.20%	6.27%
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{2/ 3/}	8.37%	6.68%

หมายเหตุ: ^{1/} ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{2/} ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์

^{3/} ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

รายงานความเห็น ของทริสต์

2564

รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มกราคม 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ ไกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาววิมล พลสุขเจริญ)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM 

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.4 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และข้อที่ 5 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 5,695.00 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.12 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรสุทธิ โดยเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดสุทธิในอดีต เอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าและสมมติฐานที่มีสาระสำคัญในการประมาณการ - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

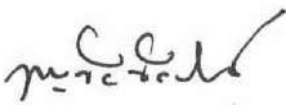
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	191,056,827	140,456,375
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	11	5,659,000,000	5,495,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	61,041,641	92,763,797
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ		14,787,650	18,158,218
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		1,225,594	1,821,531
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		20,000,000	20,000,000
สินทรัพย์อื่น		1,990,109	2,924,268
รวมสินทรัพย์		5,949,101,821	5,771,124,189
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		31,686,901	32,656,206
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,673,492	4,745,581
เงินประกันการเช่าและบริการ		99,122,261	100,982,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		16,231,960	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	1,251,282,317	1,248,661,367
หนี้สินอื่น		11,825,793	13,966,915
รวมหนี้สิน		1,413,822,724	1,417,612,087
สินทรัพย์สุทธิ		4,535,279,097	4,353,512,102
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	15	343,870,597	162,103,602
สินทรัพย์สุทธิ		4,535,279,097	4,353,512,102
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1517	9.7448
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	15	446,750,000	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรรศน์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	บาท	ร้อยละ ของเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 10)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	190,172,012	191,056,827		3.27
	190,172,012	191,056,827		3.27
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 11)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ				
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5,684,639,661	5,659,000,000		96.73
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,684,639,661	5,659,000,000		96.73
รวมเงินลงทุน	5,874,811,673	5,850,056,827		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรน
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ของเงินลงทุน	ร้อยละ
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 10)			วันที่ครบกำหนด	
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	ไม่มี	120,000,000		2.14
กองทุนเปิดเค เอสเอฟพลัส	ไม่มี	20,090,900		0.35
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	140,000,000	140,456,375		2.49
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 11)			ขนาดพื้นที่	
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ				
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5-2-2.8 ไร่	5,684,639,661		97.51
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม		5,684,639,661		97.51
รวมเงินลงทุน		5,824,639,661		100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		483,704,883	514,365,679
รายได้อื่น		4,222,424	4,548,646
รวมรายได้		487,927,307	518,914,325
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		108,214,769	141,868,748
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17, 18	7,605,033	7,599,278
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	17, 18	8,231,773	7,972,121
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	31,191,013	32,192,793
ค่าใช้จ่ายอื่น		12,354,433	10,209,599
ต้นทุนทางการเงิน		43,245,950	45,375,063
รวมค่าใช้จ่าย		210,842,971	245,217,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		277,084,336	273,696,723
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	262,719	422,836
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	164,428,440	203,456,375
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		164,691,159	203,879,211
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		441,775,495	477,575,934

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		277,084,336	273,696,723
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		164,691,159	203,879,211
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		441,775,495	477,575,934
การลงทุน	15	-	(197,463,500)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(260,008,500)	(71,480,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		181,766,995	208,632,434
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		4,353,512,102	4,144,879,668
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		4,535,279,097	4,353,512,102

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		441,775,495	477,575,934
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)			
กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		(118,305)	(218,798)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	(160,172,012)	(230,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	110,262,719	203,424,738
รายการรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	10	-	83,254,675
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		3,370,121	(3,716,560)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		595,937	1,203,274
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		934,159	5,420,888
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(969,305)	10,982,563
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(1,072,089)	1,320,142
การลดลงในเงินประกันการเช่าและบริการ		(1,860,201)	(2,110,400)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(478,898)	(18,893,997)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(2,141,122)	4,769,895
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	(262,719)	(422,836)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	(164,428,440)	(203,456,375)
ต้นทุนทางการเงิน		43,245,950	45,375,063
เงินสดรับดอกเบี้ย		118,752	218,434
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		268,800,042	374,726,640
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(260,008,500)	(71,480,000)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน		-	(197,463,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(40,513,698)	(42,630,137)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(300,522,198)	(311,573,637)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ		(31,722,156)	63,153,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		92,763,797	29,610,794
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	61,041,641	92,763,797

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ระหว่างบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ 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 ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์ฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

3 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน และลูกหนี้การค้า ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การตัดย่ำค่า

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การตัดย่ำค่าของลูกหนี้การค้า ประเมินการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการตัดย่ำค่านั้นที่กำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เมื่อวันที่สัญญาเช่าระยะยาวเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยวิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา โดยภายหลังสินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

4.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยบริษัทภายในกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์รายได้จากค่าเช่าระยะยาว

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาหรือการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญหรือวันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากบริษัทตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 4.1

4.7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

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

4.8 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

4 สรุปลโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.9 เงินประกันการเช่าและบริการ

ลูกค้ายกวางเงินประกันแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ไต่ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการโดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินประกันให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

กองทรัสต์ฯ รับรู้เงินประกันการเช่าและบริการเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินประกันการเช่าและบริการมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.10 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติ และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่ออกจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

4.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.12 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

5 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ประมาณการทางบัญชี และดุลยพินิจที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป คือ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

6 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทน (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองรหัสฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยรหัสฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของหนี้ที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขยายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุน ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	60,952,481	-	-	60,952,481
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	-	-	20,000,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,251,282,317	-	-	1,251,282,317
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 14) ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไร จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย		
- เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(432,460)	(453,751)
- ลดลงร้อยละ 1 *	432,460	453,751

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

8.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

8.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

8.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินลงทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สิน ทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	31,686,901	-	-	31,686,901	31,686,901
เงินประกันค่าเช่าและบริการ	1,294,195	53,027,215	44,800,851	-	99,122,261	99,122,261
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	16,231,960	-	-	16,231,960	16,231,960
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน						
สุทธิ	-	12,500,000	200,000,000	1,037,500,000	1,250,000,000	1,251,282,317
หนี้สินอื่น	-	4,630,684	7,195,109	-	11,825,793	11,825,793
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,294,195	118,076,760	251,995,960	1,037,500,000	1,408,866,915	1,410,149,232

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

8.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (ต่อ)

วันครบกำหนดของหนี้สิน ทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี 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
หนี้สินอื่น	-	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

9 มูลค่ายุติธรรม

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

9 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูล แต่ไม่รวมถึงรายการที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	191,056,827	-	191,056,827
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	-	-	5,659,000,000	5,659,000,000
รวมสินทรัพย์	-	191,056,827	5,659,000,000	5,850,056,827
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	140,456,375	-	140,456,375
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	-	-	5,495,000,000	5,495,000,000
รวมสินทรัพย์	-	140,456,375	5,495,000,000	5,635,456,375

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

หนี้สินทางการเงิน

- เจ้าหนี้การค้า
- เงินประกันการเช่าและบริการ
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

9 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลและตรวจสอบงบการเงินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ 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. 2564

10 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	140,456,375	196,256,577
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	160,172,012	230,000,000
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(110,262,719)	(203,424,738)
รายการรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	-	(83,254,675)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	262,719	422,836
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	428,440	456,375
ยอดสิ้นปี	191,056,827	140,456,375

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	5,495,000,000	5,292,000,000
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	164,000,000	203,000,000
ยอดสิ้นปี	5,659,000,000	5,495,000,000

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมูลค่า 5,659.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 5,495.00 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จำนวน 5,659.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 5,495.00 ล้านบาท) และมีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 164.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 กำไรสุทธิจำนวน 203.00 ล้านบาท) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

รายละเอียดการประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการถูกประเมินในระหว่างปีแสดงในตารางดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาประเมิน ครั้งก่อน บาท	วันที่ประเมิน ล่าสุด	ราคาประเมิน ล่าสุด บาท	รายการกำไร
					จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า บาท
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	1 กันยายน พ.ศ. 2563	5,495,000,000	1 กันยายน พ.ศ. 2564	5,659,000,000	164,000,000

โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ประกอบด้วย สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ โดยมีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 118,828.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกำไรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	292	291
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(271)	(269)

รายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	483,704,883	514,365,679
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	91,266,777	123,072,714
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	16,947,992	18,796,034

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงซึ่งไม่ได้รวมส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	284,248,539	241,702,884
ถึงกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี	172,263,592	127,075,174
	456,512,131	368,778,058

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	89,160	-	91,070	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	3,883,029	0.125	4,064,881	0.125
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	39,128,232	0.125	35,887,903	0.125
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	17,936,820	0.100	52,715,343	0.100
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	400	0.050	600	0.050
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	4,000		4,000	
รวม	61,041,641		92,763,797	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

13.1 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	10,404,844	10,792,585
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,907,651)	-
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	7,497,193	10,792,585

13.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน				เกินกว่า 12 เดือน	รวม
	บาท	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	บาท	บาท
พ.ศ. 2563							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า	6,971,034	3,203,454	183,369	434,728	-	-	10,792,585
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-	-
	6,971,034	3,203,454	183,369	434,728	-	-	10,792,585
ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
พ.ศ. 2564							
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น							
- ลูกหนี้การค้า	6,493,886	2,360,780	906,308	559,621	84,250	-	10,404,845
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(1,359,462)	(904,318)	(559,621)	(84,250)	-	(2,907,651)
	6,493,886	1,001,318	1,990	-	-	-	7,497,194

ในระหว่างปีกองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างเกิดขึ้น จำนวน 2.91 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 ไม่มี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,248,661,367	1,245,880,482
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรอดัตบัญชี	2,620,950	2,780,885
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,251,282,317	1,248,661,367

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเป็นจำนวน 1,250,000,000.00 บาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 1,250,000,000.00 บาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตรา ร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 และครบกำหนดชำระภายในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2575 ซึ่งกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลังหักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงินคงเหลือจำนวน 1,251,282,317.00 บาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 1,248,661,367.00 บาท)

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบในอาคาร (หมายเหตุข้อ 11)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และ เงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.4601	ร้อยละ 3.4601 ถึงร้อยละ 4.0839

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ (ต่อ)

ระยะเวลาครบกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	12,500,000	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	200,000,000	137,500,000
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	1,037,500,000	1,112,500,000
รวมเงินกู้ยืม	1,250,000,000	1,250,000,000

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้จำนวน 60.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 60.00 ล้านบาท)

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 446,750,000 หน่วย (พ.ศ. 2563 จำนวน 446,750,000 หน่วย) มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.3820 บาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 9.3820 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	446,750,000	4,191,408,500	446,750,000	4,191,408,500
ยอดต้นปี	446,750,000	4,191,408,500	446,750,000	4,388,872,000
การลดทุน	-	-	-	(197,463,500)
ยอดสิ้นปี	446,750,000	4,191,408,500	446,750,000	4,191,408,500

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	162,103,602	(243,992,332)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	277,084,336	273,696,723
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10)	262,719	422,836
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10, 11)	164,428,440	203,456,375
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 16)	(260,008,500)	(71,480,000)
ยอดสิ้นปี	343,870,597	162,103,602

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันที่ประกาศ จ่ายเงินปันผล	ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์บาท	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
			บาท	บาท
9 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2563	0.1600	-	71,480,000
22 มีนาคม พ.ศ. 2564	1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	0.1600	71,480,000	-
10 มิถุนายน พ.ศ. 2564	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	0.1310	58,524,250	-
6 กันยายน พ.ศ. 2564	1 เมษายน พ.ศ. 2564 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	0.1310	58,524,250	-
8 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2564	0.1600	71,480,000	-
			260,008,500	71,480,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.17 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แต่ละเดือนโดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คำนวณเป็นรายเดือน และรับรองโดยทรัสต์ แต่ไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์แต่ไม่น้อยกว่า 6.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 4.00 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 3.00 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	34,013,136	34,846,430	ราคาตามสัญญา
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	14,183,981	17,383,577	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	600,082	600,082	ราคาตามสัญญา
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	6,281,421	12,131,987	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	43,048	112,326	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	912,915	737,981	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,605,033	7,599,278	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรีสตี			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ไทยพาณิชย์ จำกัด	8,231,773	7,972,121	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	31,191,013	32,192,793	ราคาตามสัญญา

ทรสธ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	17,936,820	52,715,343
ลูกหนี้การค้า		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	323,101	878,658
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	354,855	394,037
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	260,809	279,776
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,283,938	5,265,904
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,717,572	2,026,948
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,462,224	1,421,334

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 270.43 ล้านบาทและ 516.68 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.08 และร้อยละ 12.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานเพียงแห่งเดียวเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าบริการอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	32,571,692	48,515,824
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	32,382,267	59,726,506
มากกว่า 5 ปี	176,000,000	184,000,000
รวม	240,953,959	292,242,330

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจเป็นจำนวน 20.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 จำนวน 20.00 ล้านบาท)

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

- ก) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันอังคารที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ได้มีมติที่สำคัญดังนี้
- อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการเมโทรโพลิศ
 - อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 663,000,000 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันจำนวน 446,750,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,109,750,000 หน่วย

ทรสธ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าสหกรัทรพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน (ต่อ)

ก) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันอังคารที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ได้มีมติที่สำคัญ ดังนี้ (ต่อ)

3. อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าตาตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง ให้แก่ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท (Private Placement) คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ที่สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท ถืออยู่ในปัจจุบันจะทำให้สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ ผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของสหกรัทรพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร

4. อนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ยืมระยะยาว/ระยะสั้นไม่เกิน 2,400.00 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมชำระค่าใช้จายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์จะให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวด้วย
5. รับทราบการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยให้แก้ไขและ/หรือเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และให้ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน (ต่อ)

- ข) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และกำไรสะสมในอัตราหน่วยละ 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 71.48 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2565

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565





S PRIME

บริษัท เอส ริก แมเนจเม้นท์ จำกัด

123 อาคารชั้นดาวเวอร์ส เอ ชั้น 31
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอบพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2617-6465
Email : info@sprimegrowth.com

www.sprimegrowth.com

