



SUSTAINABLE DIVERSITY

สร้างความหลากหลายที่สมดุล
เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน



SUSTAINABLE DIVERSITY

DIVERSIFY TO GROWTH

พร้อมรับความเปลี่ยนแปลง ด้วยหลากหลายกลยุทธ์
ที่พร้อมรับมือกับทุกความเสี่ยง เพื่อสร้างผลตอบแทน
ที่ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอ และสร้างสมดุลให้ธุรกิจ
สู่การเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

คุณภาพและมาตรฐาน
สร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง



รอบคอบทุกการตัดสินใจ
ด้วยกลยุทธ์สำหรับการลงทุนที่วางใจได้



ความมุ่งมั่นสู่ความสำเร็จ
ที่สมดุลและยั่งยืน



สร้างโอกาสที่หลากหลาย
จากทำเลที่มีศักยภาพ



สารบัญ

		การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	21	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	48	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	103
สารจากประธาน	4	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	22	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	49	ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์และ	107
ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	6	นโยบายภาพรวมการประกอบธุรกิจและ การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	23	โครงสร้างการจัดการ	54	ข้อมูลวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)	
		ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	36	การกำกับดูแลกองทรัสต์	78	รายงานความเห็นของทรัสต์	114
		ปัจจัยความเสี่ยง	44	ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	90	งบการเงิน	116
		ข้อพิพาททางกฎหมาย	47	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	96		
		เหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น	47	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	97		

สารจากประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกรีสต์

ปี 2565 ถือเป็นปีที่ฟื้นตัวจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สถานการณ์ความรุนแรงลดลง ทุกภาคส่วนสามารถปรับตัวได้ดี โดยธุรกิจอาคารสำนักงานมีแนวโน้มที่ดีขึ้น หลายบริษัทมีนโยบายให้พนักงานกลับมาทำงานตามปกติในสำนักงาน สำหรับทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โทรว (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) ในปี 2565 นับว่าเป็นปีที่มีพัฒนาการที่สำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 SPRIME ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ทั้งนี้ โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น มีผลประกอบการที่ดีและอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูง จึงมั่นใจได้ว่า SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ SPRIME ต่อไป

ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการสรรหาผู้เช่าที่มีศักยภาพและกลุ่มผู้เช่าให้มีความแข็งแกร่ง รวมถึงการพัฒนาระบบการให้บริการภายในโครงการชันทาวเวอร์ส หรือ SUNTOWERS ให้มีภาพลักษณ์ที่ดี ทันสมัย และพร้อมรองรับการให้บริการอยู่เสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสทางธุรกิจที่จะกลับมา รวมถึงได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) โดยได้ดำเนินการดูแลทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุนให้เป็นอาคารที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม และเป็นสังคมของคนทำงานที่น่าอยู่ด้วยแนวคิด Enriching Community มุ่งสร้างสังคมที่ยั่งยืน ทั้งนี้ สรุปผลการดำเนินงานในรอบปี 2565 SPRIME มีรายได้รวมทั้งสิ้น 509.56 ล้านบาท รายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 275.11 ล้านบาท อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 54 และยังคงรักษาระดับอัตราผลตอบแทนที่ให้กับผู้ถือหุ้นทริสต์ที่ 0.6183 บาทต่อหน่วย ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ SPRIME ลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับในปี 2566 คาดว่าสถานการณ์ของธุรกิจอาคารสำนักงานจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ จึงคาดว่าจะมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับจุดเด่นของโครงการชันทาวเวอร์สที่ตั้งอยู่ในทำเลห้าแยกลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ ใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟใต้ดิน และจุดขึ้นลงทางด่วน รวมถึงการปรับปรุงอาคารและงานระบบให้มีความทันสมัยทั้งในเรื่องสุขอนามัยและความปลอดภัย จึงมั่นใจได้ว่าโครงการชันทาวเวอร์สจะเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจในอันดับต้น ๆ ในการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในโซนศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ จากปัจจัยข้างต้นจึงมั่นใจได้ว่า SPRIME จะสามารถเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นทริสต์ได้ในอนาคต

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นทริสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนใน SPRIME ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดภายใต้กรอบของบรรษัทภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนให้กับท่านผู้ถือหุ้นทริสต์ตลอดไป

(นางกิติวรรณ ชยุติบัณฑิต)
ประธานกรรมการ

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

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

ชื่อย่อหลักทรัสต์
SPRIME

เว็บไซต์
www.sprimegrowth.com

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
SREIT
MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
บลจ.ไทยพาณิชย์
SCB

ผู้สอบบัญชี
บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
อาคารชั้นทาวเวอร์ส

SUNTOWERS

รูปแบบการเข้าลงทุน

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ระยะเวลาการเช่า

มีกำหนด **30 ปี**

ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

ทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วเท่ากับ

4,191,408,500 บาท

Market Cap

3,104,912,500 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี

6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

จำนวนหน่วย

446,750,000 หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

4,575,057,170.22 บาท

NAV ต่อหน่วย

10.2407 บาท

ทุนจดทะเบียน

4,191,408,500 บาท

Par ต่อหน่วย

9.382 บาท

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์

18 มกราคม 2562

Price/NAV

0.68 เท่า

อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)

26.05 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม **6,204,649,564 บาท**

หนี้สินรวม **1,629,592,394 บาท**

ส่วนทุน **4,191,408,500 บาท**

กำไรสะสม **383,648,670 บาท**

สัดส่วนการกู้ยืม **ร้อยละ 31.81 ของ NAV**

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

		
อสังหาริมทรัพย์	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนที่เหลือ และพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชั่น) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565)	ร้อยละ 82.34	ร้อยละ 98.12
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 อาคารชันทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2565*	5,688 ล้านบาท	224 ล้านบาท
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213 ล้านบาท

* ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,688 ล้านบาท	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด (“ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	224 ล้านบาท	

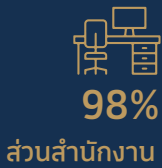
ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียด
รายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



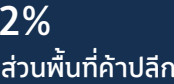
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
WEIGHTED AVERAGE LEASE EXPIRY (WALE)



สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



ระยะเวลาการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารมีกำหนด 30 ปี
ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหา
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ SPRIME ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่แมกซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอมวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน



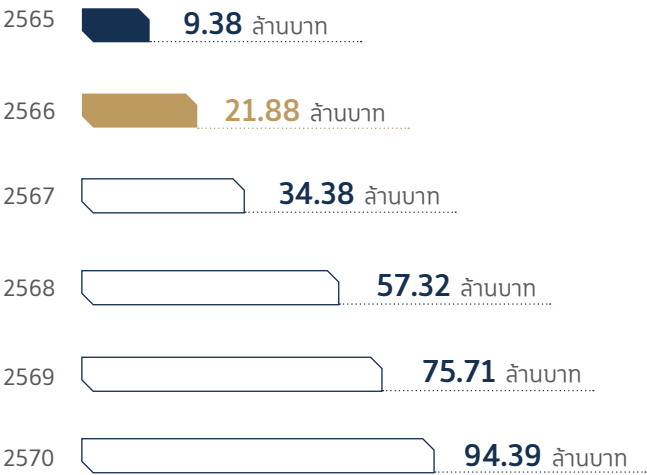
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงไทย”)
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none">- สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท- สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.125 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.625 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.125 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.625 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี- กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

- โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก



ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 9 : ร้อยละ 6.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.25 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 11 : ร้อยละ 9.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.25 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้ และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม
ใน 5 ปี ข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ปี 2565

ในปี 2565 SPRIME มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 SPRIME เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ ชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน ซึ่งการเข้าลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ SPRIME ครั้งที่ 1/2565 ทั้งนี้ โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 98.00 จึงมั่นใจได้ว่า SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ SPRIME ต่อไป

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

	(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	2564 ^{/2}	2565	รวมทั้งสิ้น
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน		0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	1.8362
เงินลงทุน ^{/1}		0.3500	0.2680	-	-	0.618
รวม		0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	2.4542

หมายเหตุ : ^{/1} การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ^{/2} สัดส่วนเงินปันผลที่จ่ายออกในปี 2564 SPRIME จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราร้อยละ 59.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) ทั้งนี้ มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ SPRIME ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา ซึ่งเมื่อได้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) เพื่อพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ส่งผลให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 93.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงทั้งสิ้นของรอบปีบัญชี 2564

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2565

- ไม่มี -

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{/1} (ร้อยละ)
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1490	6.40
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1493	6.40
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1600	6.80
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1600	6.80

หมายเหตุ : ^{/1} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2565

รายการ	2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.6183

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

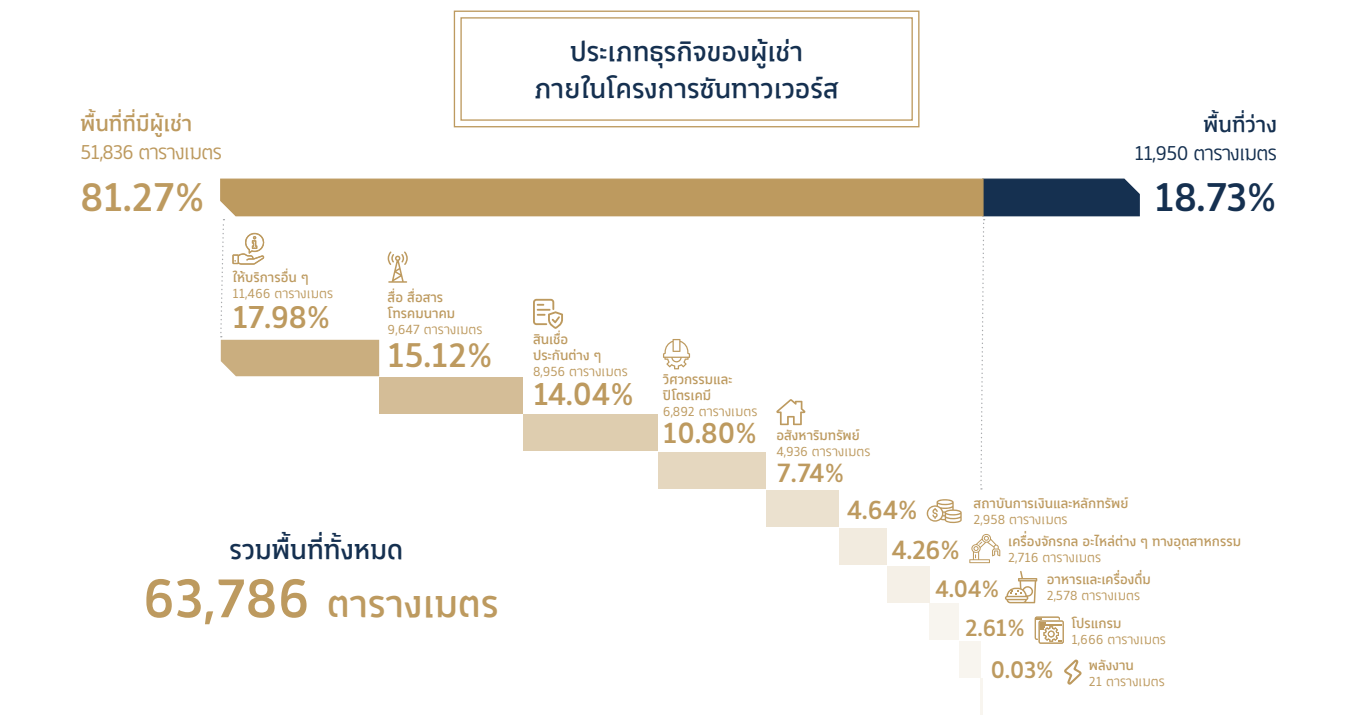
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	22.00
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อ NAV (ร้อยละ)	31.81
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	3.60 - 4.60
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	7.88

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

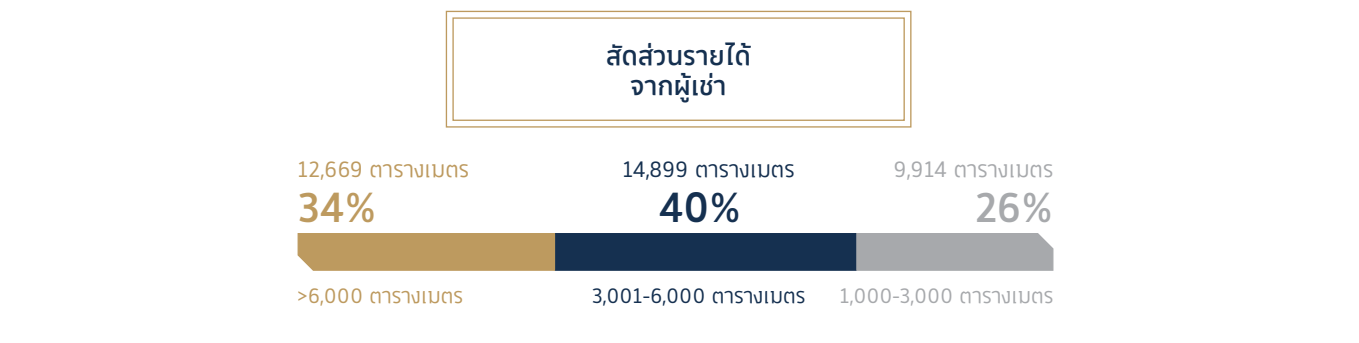
จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา โดยในปี 2566 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน 53 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 21.88 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายละเอียดผู้เช่า

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก (แบ่งตามขนาดพื้นที่)



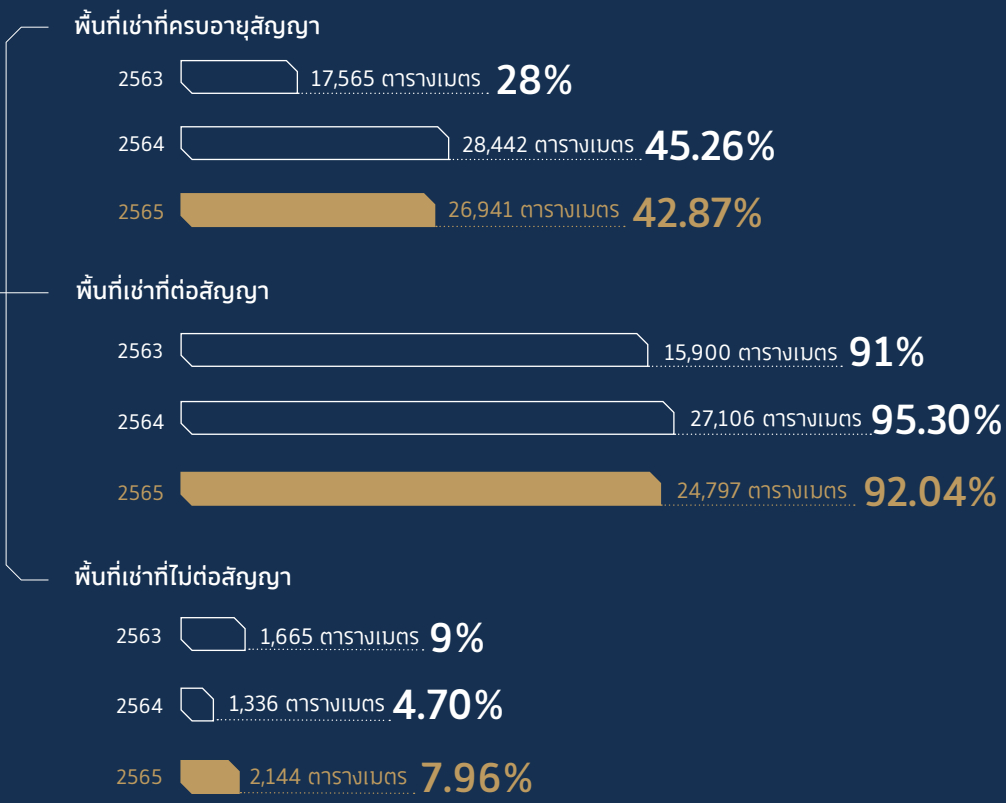
- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า

Suntowers	2566		2567		2568	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
อาคารสำนักงาน ^{1/}	17,250	27	15,785	25	17,839	28
พื้นที่ค้าปลีก ^{2/}	654	69	98	10	166	18
รวม	17,904	28	15,883	25	18,005	28

หมายเหตุ : ^{1/} พื้นที่สำนักงานให้เช่าในโครงการชันทาวเวอร์สมีพื้นที่รวม 62,843 ตารางเมตร
^{2/} ณ สิ้นปี 2565 พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอาคารชันทาวเวอร์สมีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

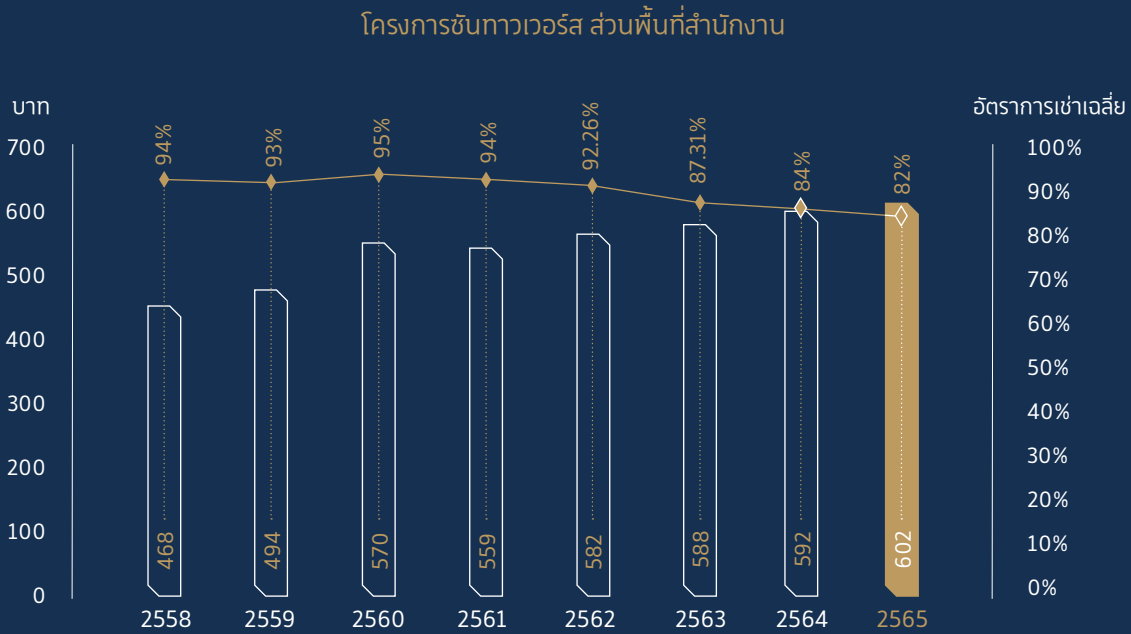
- อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS

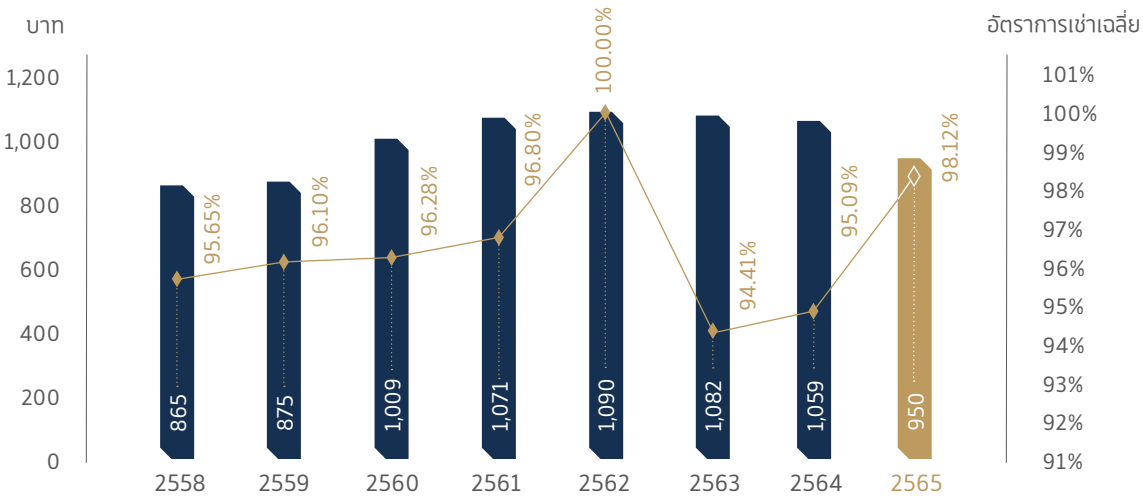


ผลการดำเนินงาน

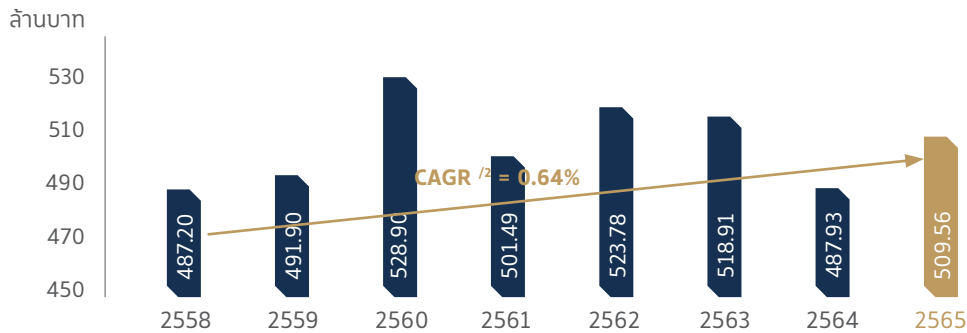
- อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate (OR : %)) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate (ARR : THB))



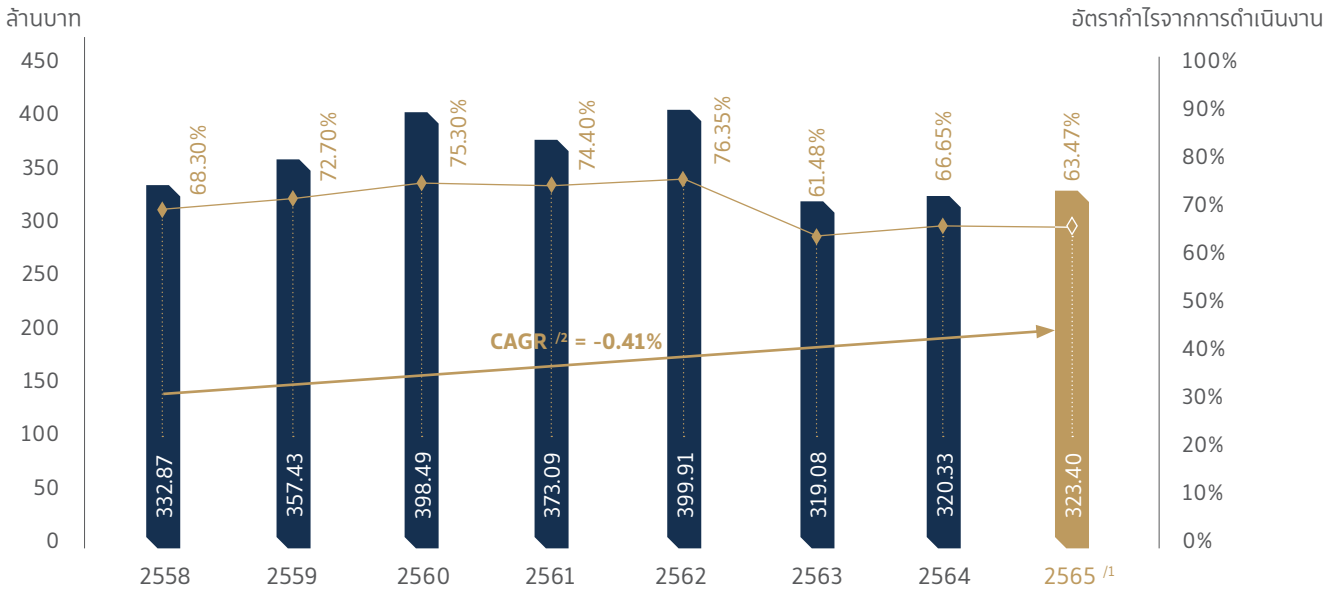
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก



• รายได้



• กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : ^{/1} เนื่องจากในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 35.80 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว EBITDA จะเท่ากับ 359.20 ล้านบาท

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

รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2562 ^{/1}	2563	2564	2565 ^{/3}
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883	506,763,060
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424	2,801,327
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286	323,400,904
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723	277,084,336	275,114,917
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202	0.6158
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56	31.17	35.62
ดอกเบี้ย (ร้อยละ) ต่อรายได้รวม	10.13	8.74	8.86	9.48
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042	115,790,902
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90	0.68	0.68
อัตราผลตอบแทน ^{/2} (ร้อยละ)	7.00	6.78	6.20	6.60
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82	3,104.91	3,104.91
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80	6.95	6.95

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

^{/2} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

^{/3} การลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	จำนวน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของรายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	123,284,667	2.69	ตามที่จ่ายจริง	24.19
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,611,616	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.49
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.68
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,121,838	0.70	ไม่เกิน 3.00	6.30
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	759,043	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,221,223	0.28	ตามที่จ่ายจริง	2.60
ค่าใช้จ่ายของการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	595,937	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.12
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	1.06	ตามที่จ่ายจริง	9.48
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	5.12	ไม่เกิน 15	46.01

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 SUNTOWERS (ทรัพย์สินหลัก) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 82.34 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 602 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 13 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.20 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 592 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 509.56 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2564 เท่ากับ 21.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.43 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space)

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจขององค์กรที่อาจส่งผลให้
องค์กรไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น
ความเสี่ยงที่เกิดจากโรคระบาดที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อ
ระบบเศรษฐกิจและผู้เช่า หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่า
พื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือ
ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุ
สัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อน
กำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและ
ผลการดำเนินงานขององค์กรได้ เป็นต้น

- เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังกไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

- เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์
ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะ
ได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลง
จากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจาก
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยง
ที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ใน
ตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น
ได้ระบุไว้ในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์



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



ที่ตั้งของบริษัท
เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ดี 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

ทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
(SCB Asset Management Company Limited)



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



โทรศัพท์
0-2949-1500

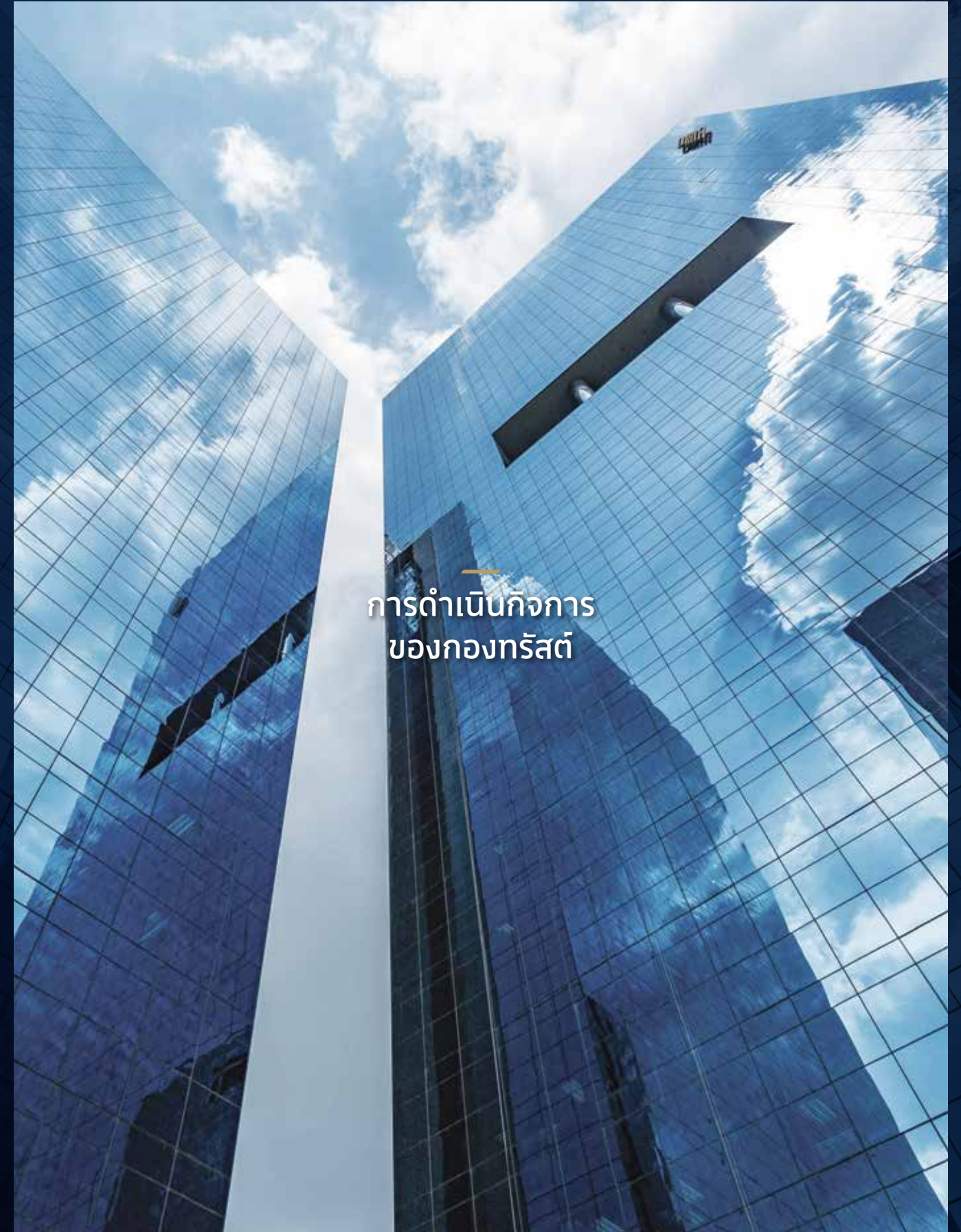


โทรสาร
0-2949-1501



เว็บไซต์
www.scbam.com

การดำเนินงาน ของกองทรัสต์



ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์



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

- ชื่อย่อ
SPRIME

- ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
MAX FUTURE CO., LTD.

- ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



- อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
- ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์
- เหตุการณ์ที่สำคัญ
 - จัดตั้งกองทรัสต์วันที่ 17 มกราคม 2562
 - เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักวันที่ 18 มกราคม 2562
 - วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) วันที่ 23 มกราคม 2562
 - เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วันที่ 24 มิถุนายน 2565

- ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
โครงการชันทาวเวอร์ส
- รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
- ระยะเวลาการเช่า
 - มีกำหนด 30 ปี
 - ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
- ทุนที่ชำระแล้ว
 - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วเท่ากับ 4,191,408,500 บาท

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

SPRIME จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ซึ่งมี SCBAM เป็นทรัสต์ี และ บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีความเป็นมา ดังนี้

- วันที่ 18 มกราคม 2562
SPRIME นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ อาคารสำนักงานชันทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีก)
- วันที่ 23 มกราคม 2562
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- วันที่ 24 มิถุนายน 2565
SPRIME ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ ชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) จากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

SPRIME มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหา ผลประโยชน์ดังกล่าว และ SPRIME ประเมินสถานการณ์การให้เช่า พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ในทิศทางที่กำลังฟื้นตัว และคาดว่า อาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพดีจะมีโอกาสเติบโตได้ SPRIME จึงทำการสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือ กลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้ SPRIME สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดี อย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาวต่อไป

2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41

แม้ว่า สิงห์ เอสเตท มีความสัมพันธ์กับ SPRIME ทั้งในฐานะ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (“แมกซ์ ฟิวเจอร์”) ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม SPRIME มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุด ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.2 โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์เป็นไปตามแผนภาพนี้



หมายเหตุ : ^{/1} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

^{/2} SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (Suntowers Office Space) และโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และ 24 มิถุนายน 2565 ตามลำดับ

^{/3} ถือหุ้นโดย สิงห์ เอสเตท

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์



SUNTOWERS



ที่ตั้ง

123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร



เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.



สิ่งปลูกสร้าง

อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เกรด B ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน



พื้นที่อาคารโดยรวม

พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด **122,965 ตารางเมตร**



จำนวนพื้นที่จอดรถ

952 คัน



วันที่เปิดดำเนินการ

26 พฤษภาคม 2538

การเช่าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส SUNTOWERS

ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ลักษณะการลงทุน

SPRIME ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- 1. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางชื่อฝั่งเหนือ) อำเภอ บางเขน (บางชื่อ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา
- 2. พื้นที่ใช้สอย โครงการ ชั้น ทาวเวอร์ส รวม ประมาณ 118,828 ตารางเมตร ^{/1} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับ ประมาณ 62,843 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่ SPRIME เช่าลงทุน มีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
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} พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 122,965 ตารางเมตร
^{/2} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วย ซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง



- 3. งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสาร และบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ

ระยะเวลาลงทุน

ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592
รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2565 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 26.05 ปี

มูลค่าที่กองกริสต์เข้าลงทุน

5,681.55 ล้านบาท

มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด

โดยผู้ประเมิน ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592
(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี)
• 5,688 ล้านบาท (ห้าพันหกร้อยแปดสิบแปดล้านบาทถ้วน)

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ลักษณะการลงทุน

สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3-9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตรของโครงการชั้นทาวเวอร์ส

- พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร

(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชั้นทาวเวอร์สที่ SPRIME ไม่ได้เช่าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารรถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์สประมาณ 1,377 ตารางเมตร)

ระยะเวลาลงทุน

ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592
รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ณ สิ้นปี 2565
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 26.05 ปี

มูลค่าที่กองกริสต์เข้าลงทุน

213 ล้านบาท

มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด

โดยผู้ประเมิน ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592
(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี)
• 224 ล้านบาท (สองร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)



สรุปภาพรวมของการเช่าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส



	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่กองทรัสต์ เช่าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่กองทรัสต์ เช่าลงทุนเพิ่มเติม
ประเภทพื้นที่ ^{/1}	พื้นที่สำนักงานพื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)			
พื้นที่สำนักงานให้เช่า ^{/2 /3}	62,843	62,843	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943
พื้นที่ห้องประชุม	944	944	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,396	21,202	1,817 ^{/4}
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839	33,839	-
รวม (Gross Floor Area)	122,965	118,828	2,760

หมายเหตุ : ^{/1} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

^{/2} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลงจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้นอาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วย ซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

^{/3} รวมพื้นที่สถานออกก่าลังกาย ซึ่ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าในวันที่ SPRIME เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแล้ว โดยการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเช่าเสมือนผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

^{/4} รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตารางเมตร

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

SPRIME มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ SPRIME เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ SPRIME และมอบหมายให้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่ง SPRIME ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ SPRIME ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของ SPRIME และเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยในปี 2565 มีรายละเอียดของผู้เช่าที่สำคัญ ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่ารวม	
1. บริษัท ฟุจิ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการอื่น ๆ	6,335 ตารางเมตร	10.08%
2. บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	6,334 ตารางเมตร	10.08%
3. สิงห์ เอสเตท	อสังหาริมทรัพย์	5,750 ตารางเมตร	9.15%
4. บริษัท เทคนิป เอ็นจิเนียริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024 ตารางเมตร	7.99%
5. บริษัท ซิปปิ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อสาร โทรคมนาคม	4,125 ตารางเมตร	6.56%
6. บริษัท ฮีรอสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	2,468 ตารางเมตร	3.93%
7. บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	2,112 ตารางเมตร	3.36%
8. บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ให้บริการอื่น ๆ	1,370 ตารางเมตร	2.18%
9. บริษัท บาร์ส ไทยแลนด์อิงค์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1,342 ตารางเมตร	2.14%
10. บริษัท เวอร์ ทฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311 ตารางเมตร	2.09%
บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	โปรแกรม	1,311 ตารางเมตร	2.09%

พื้นที่รวม **37,482 ตารางเมตร**
สัดส่วนร้อยละ **59.64** ของพื้นที่เช่ารวม

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

พื้นที่เช่ารวม		
1. กู๊ด ลอว์	158 ตารางเมตร	16.76%
2. CP ALL	105 ตารางเมตร	11.13%
3. Starbucks Coffee	101 ตารางเมตร	10.71%
4. Boots Retail	86 ตารางเมตร	9.12%
5. ร้านทำผมวิภา	75 ตารางเมตร	7.95%
พื้นที่รวม 525 ตารางเมตร		
สัดส่วนร้อยละ 55.67 ของพื้นที่เช่ารวม		

**ประเภทธุรกิจของผู้เช่า
ภายในโครงการชันทาวเวอร์ส**

ประเภทธุรกิจ	จำนวน (ตารางเมตร)	เปอร์เซ็นต์
พื้นที่ที่มีผู้เช่า	51,836	81.27%
พื้นที่ว่าง	11,950	18.73%
ให้บริการอื่น ๆ	11,466	17.98%
สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	9,647	15.12%
สัมปทาน ประกันต่าง ๆ	8,956	14.04%
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	6,892	10.80%
อสังหาริมทรัพย์	4,936	7.74%
สถาบันการเงินและหลักทรัพย์	2,958	4.64%
เครื่องจักรกล อไหล่ต่าง ๆ ทางอุตสาหกรรม	2,716	4.26%
อาหารและเครื่องดื่ม	2,578	4.04%
โปรแกรม	1,666	2.61%
พลังงาน	21	0.03%
รวมพื้นที่ทั้งหมด	63,786	

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

รายละเอียดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนดในปี 2565
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	45	26,941	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	36	24,797	92.04
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	9	2,144	7.96
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			2.51

ปี	พื้นที่เข้าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2566	17,249.48	27
2567	15,785.27	25
2568	17,838.97	28
ว่าง	11,969.28	19
รวม	62,843.00	100

ปี	พื้นที่เข้าของผู้เข้ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2566	654	69
2567	98	10
2568	166	18
ว่าง	25	3
รวม	943	100

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

4.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 9 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์มีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แม็กซ์ฟิวเจอร์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก SPRIME ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก SPRIME รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ SPRIME (NAV) ซึ่งในปี 2565 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ SPRIME

5. การกู้ยืมเงิน

SPRIME ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของ SPRIME ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง SPRIME และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้



โครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่สำนักงาน

- **ผู้ให้กู้**
ธนาคารกรุงไทย

• **ผู้กู้**
ทรัสต์ที่กระทำการในนามของ SPRIME

• **วัตถุประสงค์**
เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
- **วงเงินกู้**
วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00
ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ SPRIME โดยแบ่งออกเป็น
 - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท
 - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท

• **อัตราดอกเบี้ย**
อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุ
สัญญากู้ยืมเงิน

• **อายุสัญญาเงินกู้**
13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก



โครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่สำนักงาน

- **การชำระคืนเงินต้น**
ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น
โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565
ตามสัดส่วน ดังนี้
 - ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.125 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.625 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.125 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.625 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้

• มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50
ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้น
จากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3
เป็นต้นไป
- **เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้**
 - ให้ สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท
ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00
ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี
 - กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้
 - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
 - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์
จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตรา
ร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด

ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไข
ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
- **หลักประกันเงินกู้**
 - สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
 - นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ
เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข
ในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงิน
ที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน
- **การชำระดอกเบี้ย**
รายไตรมาส



โครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

- **ผู้ให้กู้**
ธนาคารกรุงไทย
- **ผู้กู้**
ทรัสต์ที่กระทำการในนามของ SPRIME
- **วัตถุประสงค์**
เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
- **วงเงินกู้**
213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ของ SPRIME
- **อัตราดอกเบี้ย**
อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุ
สัญญากู้ยืมเงิน
- **อายุสัญญาเงินกู้**
13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
- **การชำระคืนเงินต้น**
ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น
โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565
ตามสัดส่วน ดังนี้
 - ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.50 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 9 : ร้อยละ 6.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.25 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 11 : ร้อยละ 9.75 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.25 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
 - ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.00 ต่อปีของจำนวนเงินกู้
- **การชำระดอกเบี้ย**
รายไตรมาส
- **เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้**
 - กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้
 - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
 - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่าย
ค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของ
ยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
 - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไข
ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาคงกัน
- **หลักประกันเงินกู้**
สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้น
ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

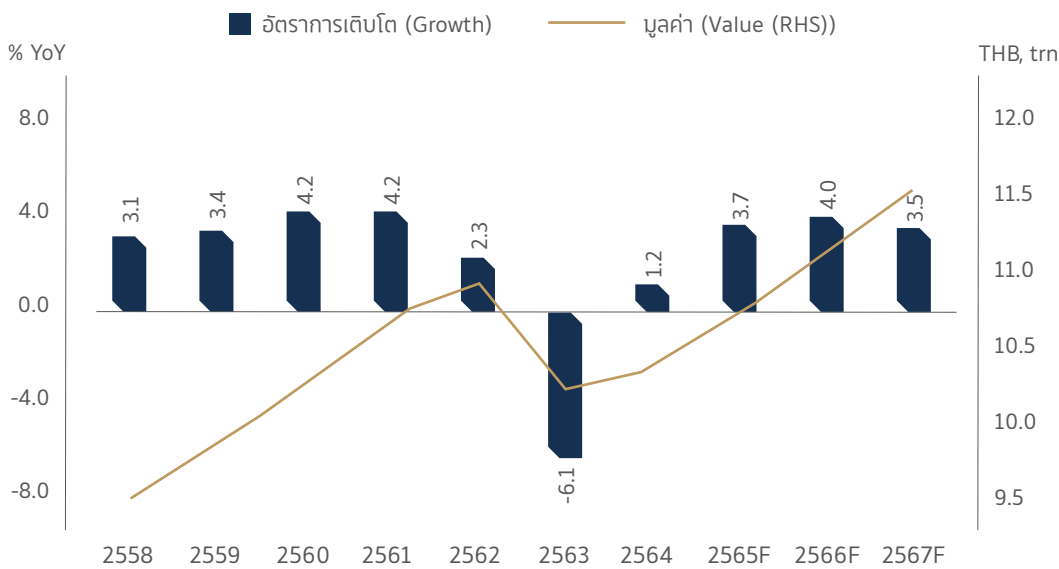


ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยปี 2565-2567 พึ่งตัวจากภาคส่งออกและการเข้าสู่วัฏจักรการลงทุน โดยศูนย์วิจัยกรุงศรีคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.70 ต่อปี โดยทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ (1) การฉีดวัคซีนที่มีความคืบหน้าทำให้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 คลี่คลายลง ส่งผลบวกต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ เมื่อประกอบกับการปรับตัวและดำเนินชีวิตแบบวิถีใหม่ (New Normal) รวมถึงการก้าวไปสู่โลกดิจิทัลมากขึ้น จะช่วยกระตุ้นความต้องการสินค้าและบริการในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง (2) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวเป็นลำดับหลังจากไทยเริ่มเปิดประเทศตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 แต่นโยบายของประเทศต้นทางที่เข้มงวดและความไม่แน่นอนของการระบาดจะยังเป็นข้อจำกัดต่อไป คาดว่าอาจต้องใช้เวลาจนถึงปี 2568 กว่าที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับสู่ระดับก่อนการระบาดได้ (3) ภาคส่งออกเติบโตต่อเนื่องและยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ เนื่องจากการฟื้นตัวของอุปสงค์โลกและประเทศคู่ค้า กอปรกับผลบวกจากการรวมกลุ่มระหว่างประเทศภายในภูมิภาคเดียวกัน (Regionalization) โดยเฉพาะ RCEP ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ช่วงต้นปี 2565 น่าจะมีส่วนเสริมภาคการค้าในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม การส่งออกอาจเผชิญแรงกดดันจากปัญหาด้านอุปทานทั้งการขาดแคลนวัตถุดิบและต้นทุนที่อาจปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงมาตรการกีดกันทางการค้าที่ยังมีอยู่เป็นระยะ ๆ (4) การลงทุนของภาคเอกชนมีแนวโน้มเติบโตตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย ผสมกับแรงหนุนจากการยกระดับการผลิตเพื่อเปลี่ยนผ่านสู่ระบบดิจิทัล รวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Thailand’s Real GDP)



ที่มา : NESDC, Krungsri Research

แม้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัว แต่ยังมีปัจจัยที่จำกัดการเติบโตในระยะข้างหน้า อาทิ ความเปราะบางของตลาดแรงงาน การเพิ่มขึ้นของภาระหนี้ทั้งในภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ซึ่งทำให้การใช้จ่ายในประเทศอาจเติบโตในอัตราต่ำ สำหรับปัจจัยเสี่ยงและความไม่แน่นอนอื่น ๆ อาทิ การกลายพันธุ์ของไวรัส COVID-19 ความตึงเครียดทางการเมืองอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐ นอกจากนี้ตลาดการเงินโลกและไทยอาจเผชิญความผันผวนและประสบปัญหาต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลข้างเคียงจากการที่ประเทศแกนหลักของโลกทยอยปรับลดแรงกระตุ้นทางการเงินให้เข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น (Policy Normalization)

สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ปรับตัวดีขึ้น แต่รูปแบบการทำงานยังคงเป็นแบบ “Hybrid Workplace” ซึ่งเป็นการสลับสถานที่ทำงานระหว่างการทำงานที่สำนักงาน (On Site) กับการทำงานจากที่บ้าน Work from Home (WFH) จึงยังคงมั่นใจได้ว่ารูปแบบการดำเนินธุรกิจยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน

อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า ในไตรมาส 3 ปี 2565 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 5.67 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากตั้งอยู่ในโซน CBD ประมาณ 3.22 ล้านตารางเมตร และอยู่นอก CBD ประมาณ 2.45 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2566 ถึงปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มอีกประมาณ 1.75 ล้านตารางเมตร โดยอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 1.13 ล้านตารางเมตร และนอกศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 0.62 ล้านตารางเมตร

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต

อุปทาน (ปัจจุบัน) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ



อุปทาน (ปัจจุบัน) นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ



อุปทาน (อนาคต) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ



อุปทาน (อนาคต) นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ



ที่มา : ไนท์แฟรงค์

ตัวอย่างรายชื่ออาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคตระหว่างปี 2566-2571 สามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการในอนาคตระหว่างปี 2566-2571			
ชื่อโครงการ	ทำเล	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
S25	ชอยสุขุมวิท 25	2566	5,170
P23	ชอยสุขุมวิท 23	2566	7,500
Tenth Avenue	ถ.สุขุมวิท (BTS อโศก)	2566	20,000
PUNN Tower	ถ.พระราม 4 (MRT คลองเตย)	2566	21,700
Park Silom	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง)	2566	56,500
One Bangkok (C&D)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2566	170,000
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
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)	2567	63,000
One Bangkok (B)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2567	95,000
One Origin Sanampao	ถ.พหลโยธิน (BTS สนามเป้า)	2567	32,850
Boonmitr Silom	ถ.สีลม (BTS ศาลาแดง)	2568	15,430
Supalai Icon Sathorn	ถ.สาทร	2568	20,000
One Bangkok (A)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2568	97,000
Bangkok Mall	ถ.บางนา-ตราด	2568	100,000
BTS Park	ถ.พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2568	70,000
Central Embassy Phase II	ถ.วิทยุ (BTS เพลินจิต)	2569	143,000
One Bangkok Signature	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2569	145,000
Mochit Complex	ถ.พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2571	70,000

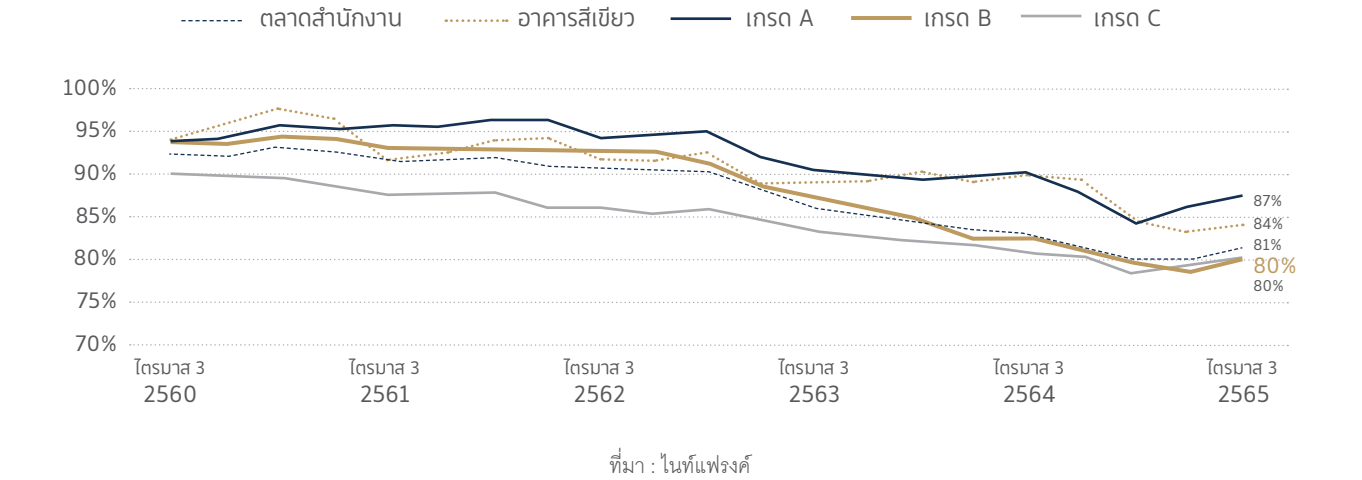
ที่มา : ไนท์แฟรงค์

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

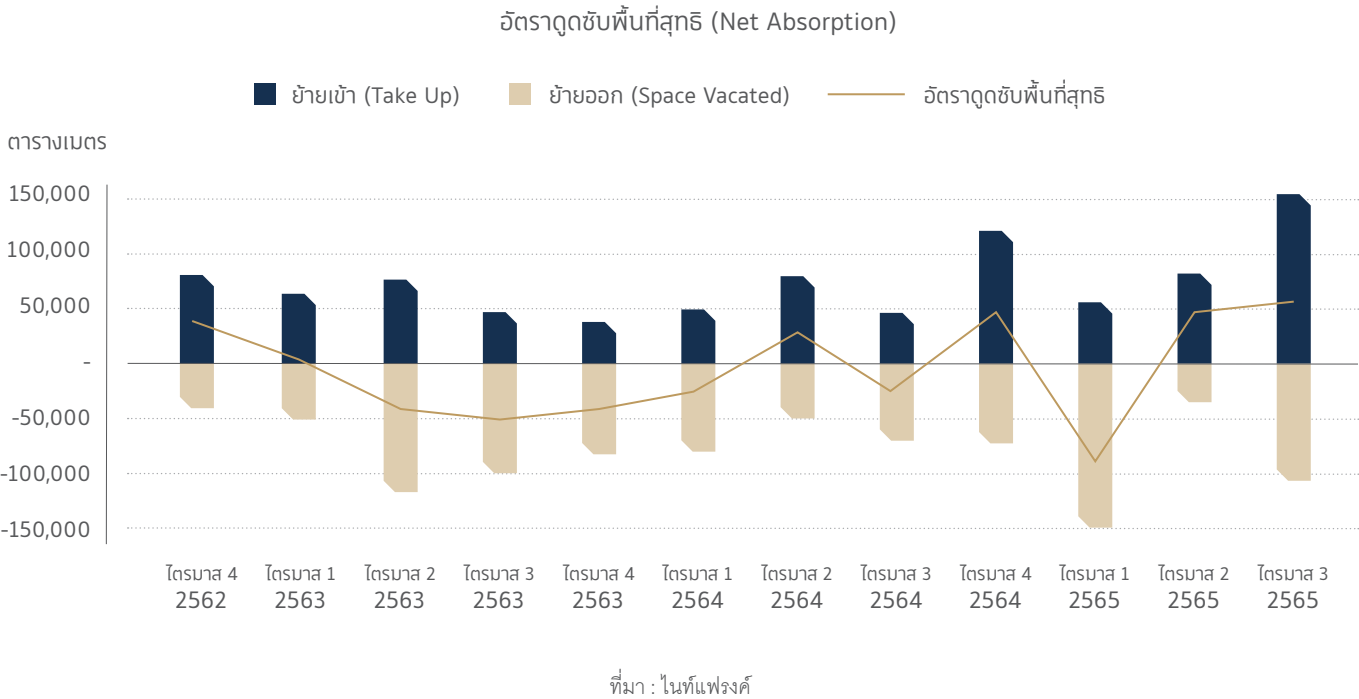
ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัว โดยในไตรมาส 3 ปี 2565 อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีอุปสงค์หรือมีพื้นที่ที่ถูกครอบครองอยู่ที่ 4.62 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่หรืออัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 81.00 ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราการครอบครองของอาคารสำนักงานเกรดบี (Grade B) ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.00 ของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเกรดบี

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง				
	ไตรมาส 3	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	81%	▲ 1.2% pts	▼ 1.7% pts	89%
อาคารสีเขียว	84%	▲ 1.1% pts	▼ 5.6% pts	90%
เกรด A	87%	▲ 1.4% pts	▼ 2.4% pts	93%
เกรด B	80%	▲ 1.3% pts	▼ 2.4% pts	89%
เกรด C	80%	▲ 0.7% pts	▼ 0.5% pts	86%



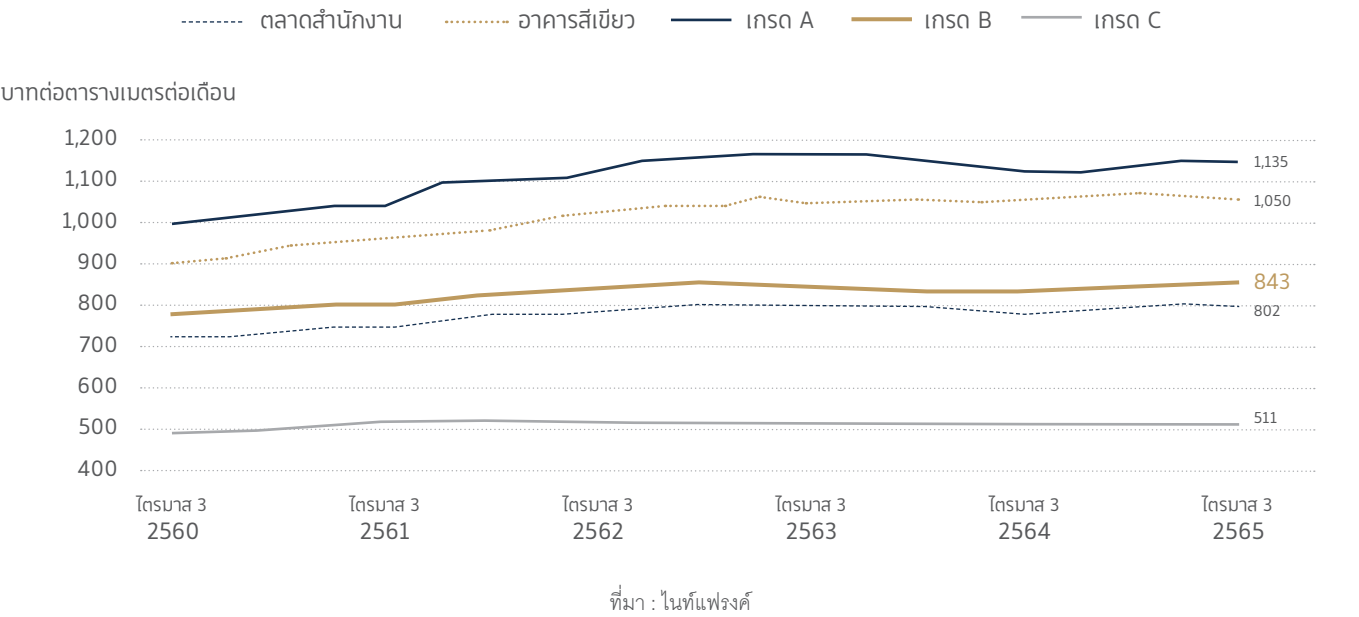
จากข้อมูลอัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) รายไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 ถึงไตรมาส 3 ของปี 2565 ตามแผนภูมิด้านล่าง ซึ่งเป็นช่วงที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 แสดงให้เห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวเนื่องจากผู้เช่าเริ่มปรับตัวกับวิกฤตดังกล่าวและเรียนรู้ที่จะใช้ชีวิตภายใต้สถานการณ์นี้ในวิถีชีวิตแบบใหม่ ภายใต้รูปแบบการทำงานแบบ “Hybrid Workplace”



ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 802 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 (Y-o-Y) สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี (Grade B) ในกรุงเทพฯ มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 843 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 (Y-o-Y)

อัตราการเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ				
การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการเสนอเช่า				
	ไตรมาส 3	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	อัตราการเสนอเช่าเฉลี่ยจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	802	0.0%	▲ 2.0%	▲ 3.4%
อาคารสีเขียว	1,050	▼ 0.7%	▲ 0.1%	▲ 3.7%
เกรด A	1,135	▼ 0.5%	▲ 2.3%	▲ 4.0%
เกรด B	843	▲ 0.2%	▲ 2.7%	▲ 3.2%
เกรด C	511	▲ 0.4%	▲ 0.9%	▲ 1.8%



ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ศึกษา : เขตพหลโยธิน - วัฒนา

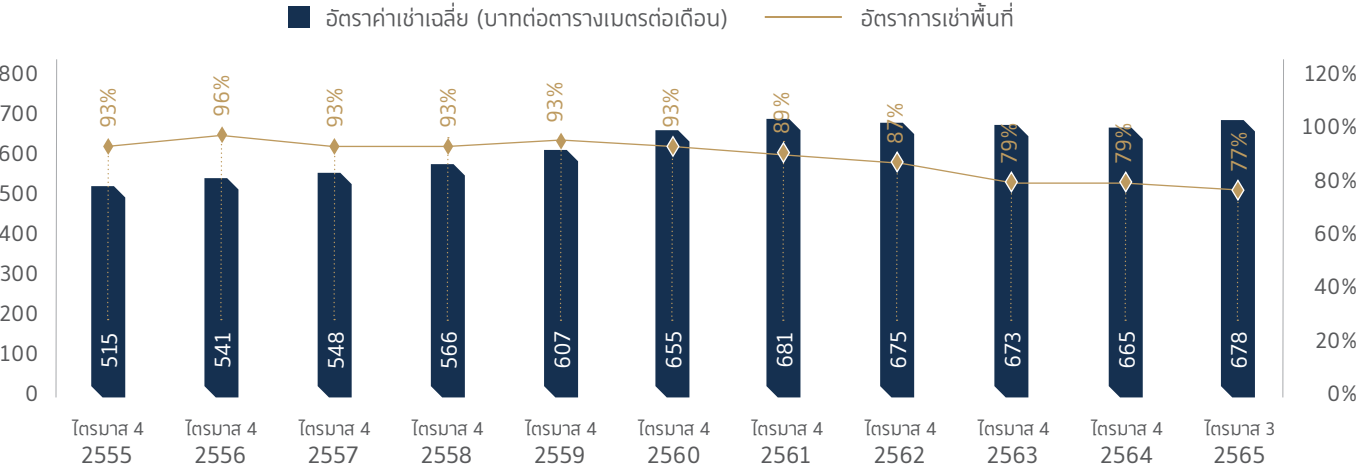
สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 อาคารสำนักงานในบริเวณพหลโยธิน - วัฒนา มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 77 และอัตราราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ 678 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด B อย่างไรก็ตาม ภาพของตลาดอาคารสำนักงานในย่านนี้อาจเริ่มเปลี่ยนไปในทิศทางที่ดี เนื่องจากคาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A- เพิ่มขึ้นในพื้นที่มากขึ้นในอีกประมาณ 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้บริเวณพหลโยธิน - วัฒนา เป็นย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ

จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2555 พบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2565 ลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 ส่วนอัตราการโตเฉลี่ยสะสมแบบทบต้น (CAGR) ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.8 ทั้งนี้ ในทแฟรงค์คาดการณ์ว่าการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในอนาคตในบริเวณเขตพหลโยธิน - วัฒนา จะปรับตัวเพิ่มขึ้น

ข้อมูลอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามทำเลที่ตั้ง

การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า (%)				การเปลี่ยนแปลงการครอบครอง (%)		
ทำเลที่ตั้ง	อัตราราคาเสนอเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
ย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจ	911	▲ 0.2%	▲ 2.4%	84%	▲ 0.8%	▼ 1.2%
เพลินจิต - ชิดลม - วิทยุ	1,030	▲ 0.2%	▲ 4.3%	85%	▲ 0.6%	▼ 3.9%
นานา - อโศก - พร้อมพงษ์	917	▼ 0.3%	▲ 3.8%	87%	▲ 1.9%	▼ 0.1%
สีลม - สาทร - พระราม 4	888	▼ 0.3%	▲ 0.3%	83%	▲ 0.4%	▼ 0.9%
ย่านนอกศูนย์กลางเศรษฐกิจ	658	▼ 0.4%	▲ 1.4%	77%	▲ 1.7%	▼ 2.5%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	734	▼ 1.2%	▲ 0.3%	81%	▼ 1.2%	▼ 3.4%
พหลโยธิน - วัฒนา	678	▼ 1.2%	▲ 3.6%	77%	▲ 3.4%	▼ 2.5%
บางนา - ศรีนครินทร์	581	▲ 0.6%	▲ 0.3%	75%	▲ 1.2%	▲ 1.9%

อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณพหลโยธิน - วัฒนา



ที่มา : ในทแฟรงค์

แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2566

ในปี 2566-2567 คาดว่าอัตราการเช่าจะปรับลดลงมาอยู่โดยประมาณร้อยละ 75-80 สาเหตุจากพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างและจะเริ่มทยอยแล้วเสร็จ โดยศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ของธนาคารกรุงไทย คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มที่จะทยอยก่อสร้างเสร็จอย่างต่อเนื่องอีกกว่าปีละ 460,000 ตารางเมตร ในระหว่างปี 2566-2567 แรงตัวขึ้นเกือบ 2 เท่า จากค่าเฉลี่ยย้อนหลังในอดีตที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยเพียง 200,000 ตารางเมตรต่อปี โดยพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังจะเพิ่มขึ้นมากมีสาเหตุหลักมาจากความน่าสนใจของธุรกิจให้เช่าในอดีตที่มีค่าอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 90-95 มาอย่างต่อเนื่องจึงดึงดูดให้ผู้ประกอบการหลายรายได้หันมาลงทุนพัฒนาสำนักงานให้เข้ามากขึ้น ส่งผลได้จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี 2560-2565 ที่ 1,260,000 ตารางเมตรต่อปี เพิ่มขึ้นจากในอดีตที่มักมีการขออนุญาตก่อสร้างเพียงประมาณ 913,000 ตารางเมตรต่อปี โดยพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังจะสร้างเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในช่วง 1-2 ปีนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจกลาง (Central Business District: CBD) เช่น โครงการ One City Centre ของ RML โครงการ Park Silom ของ NYE และ RGP โครงการ Central Park Offices ของ DUSIT และ CPN ส่วนอีกหนึ่งโครงการขนาดใหญ่อย่าง One Bangkok บน ถ.พระราม 4 ของ TCC Asset ซึ่งเบื้องต้นคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานรวมเกือบ 200,000 ตารางเมตรนั้น คาดว่าจะทยอยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2566-2567

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่สัดส่วนของอาคารสำนักงานใหม่และอาคารที่ได้รับการปรับปรุงสภาพลักษณะใหม่ยังคงอยู่ในระดับไม่ถึงร้อยละ 50 ของอุปทานรวมสำหรับอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ซึ่งอาจสรุปได้ว่า อาคารสำนักงานที่ใหม่และอาคารที่มีสภาพลักษณะที่ดียังคงมีข้อได้เปรียบและยังคงสามารถดึงดูดผู้เช่าได้ และอาคารที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและการแข่งขันในบริเวณใกล้เคียงไม่สูงมาก อาทิ บริเวณ Non-CBD ยังคงเชื่อว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าไว้ได้

ที่มา : ศูนย์วิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงศรี”), ในทแฟรงค์ และศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ของธนาคารกรุงไทย



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกรรฐ์

- 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการเมืองในประเทศ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กรรฐ์ซ้าลงทุนและ/หรือจะซ้าลงทุน เนื่องจากการไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ การบริโภคภายในประเทศ การเมืองในประเทศ เป็นต้น การตอบการตัดสินใจซ้ापื้นที่ของผู้ซ้าปัจจุบันและผู้สนใจซ้ापื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกรรฐ์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรืออนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยหรือสถานการณ์ทางการเมืองใด ๆ หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานกิจการของกรรฐ์
- 1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตรากาซ้ापื้นที่ลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคณยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงานจากนอกพื้นที่สำนักงาน (Work from Anywhere) ในลักษณะสลับกับการเข้ามาทำงานในพื้นที่สำนักงาน (Hybrid Office) เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกรรฐ์ รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้ซ้าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการซ้าทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สถานีตจกร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนองระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ซ้าและสามารถแข่งขันได้
- 1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกรรฐ์และ/หรือกรรฐ์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกรรฐ์ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกรรฐ์ต่ออย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกรรฐ์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐ์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์ เพื่อให้

- บรรลุป้าหมายในระยะยาวและค่านึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยกรรฐ์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกรรฐ์ สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกรรฐ์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกรรฐ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกรรฐ์ ผู้จัดการกรรฐ์ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรฐ์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกรรฐ์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ซ้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกรรฐ์ได้มอบหมายให้แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกรรฐ์ และผู้จัดการกรรฐ์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกรรฐ์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรฐ์ สัญญาก่อตั้งกรรฐ์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทมติของที่ประชุมคณะกรรมการมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกรรฐ์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกรรฐ์และผู้ถือหุ้นยกรรฐ์เป็นสำคัญ
- 1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซ้าลงทุนซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้นผู้จัดการกรรฐ์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าซ้าที่กรรฐ์ซ้าระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมเป็นต้น
- 1.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ซ้ापื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถซ้าระค่าซ้าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้ซ้ापื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาซ้า หรือขอเลิกสัญญาซ้า และสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบ

- ต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกรรฐ์ ทั้งนี้ เมื่อกรรฐ์ซ้าลงทุนในโครงการซ้าทาวเวอร์สกรรฐ์ได้รับโอนเงินประกันการซ้าและบริการที่ได้รับจากผู้ซ้าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้ซ้ापื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการซ้ापื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ซ้าไม่ซ้าระค่าซ้ापื้นที่และบริการ กรรฐ์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้ซ้าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการะบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิดกรณีผู้ซ้าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป
- 1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กรรฐ์กู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกรรฐ์ได้ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกรรฐ์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยกรรฐ์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกรรฐ์ การวางแผนงบประมาณของกรรฐ์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกรรฐ์ เป็นต้น
- 1.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ/หรือการหาผู้ซ้าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาซ้าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือซ้าทำสัญญาซ้าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กรรฐ์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- 1.9 ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกรรฐ์ เนื่องจากกรรฐ์มีการลงทุนในสิทธิการซ้าสังหาริมทรัพย์ในโครงการซ้าทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ทำให้กรรฐ์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐ์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกรรฐ์ในอนาคต
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน
- 2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กรรฐ์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการ

- ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และส่งให้ผู้จัดการกรรฐ์และกรรฐ์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในกรณีการซ้าปรับปรุงซ่อมแซม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะวางแผนในการซ่อมแซมหรือปิดปรับปรุง เพื่อให้กระทบต่อผู้ซ้ापื้นที่และผู้ใช้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด นอกจากนี้ มีการตรวจสอบสภาพของอาคารและอุปกรณ์ของงานระบบโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำ เพื่อให้ผู้ซ้าและผู้รับบริการมั่นใจในความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งการซ่อมแซมตามรอบระยะเวลาของชั่วโมงทำงานของอุปกรณ์หรืออายุของอุปกรณ์ตามที่มาตรฐานและกฎหมายกำหนด
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กรรฐ์ซ้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กรรฐ์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ โครงการซ้าทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่ง แม็กซ์ฟิวเจอร์เป็นเจ้าของอาคารจอด ซึ่งรองรับได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้ สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซ้ापื้นที่ในโครงการซ้าทาวเวอร์สซ้ापื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการซ้าสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการซ้าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกรรฐ์มีลงทุนในสิทธิการซ้าสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการซ้าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกรรฐ์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรรฐ์
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกรรฐ์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรฐ์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกรรฐ์กับผู้จัดการกรรฐ์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกรรฐ์สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงาน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับ
ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย โดยผู้จัดการ
กองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนด
วงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน
(Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์

2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่
กองทรัสต์เช่าลงทุน ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือ
ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส
ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ซึ่งอาจมี
ข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม

2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่พบ
ว่าทรัพย์สินที่เช่าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้
ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่าง
กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับ
เงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าว
มาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง)
ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม
ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่า
มูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
รวมถึงเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำ
การทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน
(All Risks) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public
Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์
ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน
ให้เช่า เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคา
ที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง
คำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น
จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้น
หรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละ
ช่วงเวลา

3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชี
ฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบ
โดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น
จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อ
ผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่าย
ประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการ
ดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ
สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่าย
ในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับ
ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับ
ประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการ หรือกองทรัสต์อาจ
ไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่ม
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สิน
ออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่าย
ทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณ
จากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย
หน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์
ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสภาพคล่องในการซื้อขาย
จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย
(Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการ
ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์
อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้

3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษี
และค่าธรรมเนียมของ กองทรัสต์หรือภาระภาษีของ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษี
และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด
ซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ไม่มีคดีความหรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์
ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรง และการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00
ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

เหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ปี 2565

15 กุมภาพันธ์ 2565

วันที่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ครั้งที่ 1/2565 และมีมติอนุมัติการลงทุน
เพิ่มเติมของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดตามที่
ได้แจ้งข่าวและเปิดเผยผ่านระบบเปิดเผย
สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่
28 กุมภาพันธ์ 2565 และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์
ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)



ข้อมูลสำคัญอื่น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565

ภายหลังมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดำเนินการและยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และร่างหนังสือชี้ชวนตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่
21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่
ทจ. 49/2555”) และต่อมาสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แจ้งผลการอนุญาตในวันที่
23 มิถุนายน 2565 และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายให้แล้วเสร็จภายใน
6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งอนุญาต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาวะ
การลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาและ
เห็นควรเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
จากแหล่งเงินทุนของสถาบันการเงินจึงได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

24 มิถุนายน 2565

วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก
โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน



และจะพิจารณาทบทวนกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในส่วน
โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์และ/หรือโครงการเอส เมโทร ในช่วงเวลาที่เหมาะสม
ต่อไปอย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นหนังสือขอขายระยะเวลา
การเสนอขายต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสำนักงาน ก.ล.ต. อาจใช้ดุลพินิจและ
เห็นสมควรขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่ สำนักงาน ก.ล.ต.
แจ้งการอนุญาตในครั้งแรก ทั้งนี้ ระยะเวลาการเสนอขายจะอยู่ภายใต้มติ
ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการ
ข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
ที่www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของ
กองทรัสต์ที่ www.sprimegrowth.com



การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.382 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

♦ ราคาปิด* 6.95 บาทต่อหน่วย	♦ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 10.2407 บาทต่อหน่วย 4,575.06 ล้านบาท	♦ มูลค่าตามราคาตลาด* 3,104.91 ล้านบาท
♦ ราคาสูงสุด* 7.10 บาทต่อหน่วย		♦ ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2565 7.10 บาทต่อหน่วย
♦ ราคาต่ำสุด* 6.25 บาทต่อหน่วย		

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

2. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

1. สิงห์ เอสเตท	91,183,800 หน่วย	20.410%
2. สำนักงานประกันสังคม	42,120,400 หน่วย	9.428%
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000 หน่วย	6.555%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,333,300 หน่วย	5.223%
5. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000 หน่วย	4.110%
6. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,810,400 หน่วย	3.315%
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,300 หน่วย	3.277%
8. มหาวิทยาลัยมหิดล	13,887,400 หน่วย	3.109%
9. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	9,636,000 หน่วย	2.157%
10. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ทรัสต์ ฟินด์	9,038,100 หน่วย	2.023%
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	266,297,700 หน่วย	59.61%
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	180,452,300 หน่วย	40.39%

รวม 446,750,000 หน่วย 100.00%

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทรัสต์จัดตั้ง กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2566 ค่าการณค่าซ่อมแซมไม่เกิน 53 ล้านบาท
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2566 ค่าการณจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 21.88 ล้านบาท
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจกันเงินสำรองเพื่อการดำเนินการดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้รวม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- 2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)



บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

91,183,800 หน่วย
20.41%

- 2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

– ไม่มี –

1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)
ผู้จัดการกรรณส์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวทรส์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นวทรส์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :
ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตรการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกรรณส์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยวทรส์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกรรณส์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1

2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)
ผู้จัดการกรรณส์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวทรส์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :
ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตรการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกรรณส์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยวทรส์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกรรณส์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกรรณส์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกรรณส์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5. ผู้ถือหุ้นวทรส์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นวทรส์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นวทรส์ของกรรณส์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวทรส์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยวทรส์ของผู้ถือหุ้นวทรส์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นวทรส์ของกรรณส์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นวทรส์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว

กรรณส์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่กรรณการนับถึ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหุ้นวทรส์	วันที่จ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2565	24 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	เงินสด	0.1490	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565
9 สิงหาคม 2565	24 สิงหาคม 2565	5 กันยายน 2565	เงินสด	0.1493	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565
7 พฤศจิกายน 2565	18 พฤศจิกายน 2565	6 ธันวาคม 2565	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565
20 กุมภาพันธ์ 2566	8 มีนาคม 2566	17 มีนาคม 2566	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วย้อนหลังได้ ดังนี้

รายการ	2562	2563	2564 ¹	2565 ²
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500	0.2680	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183

หมายเหตุ : ¹ สัดส่วนเงินปันผลที่จ่ายออกในปี 2564 กรรณส์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 59.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) ทั้งนี้ มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ SPRIME ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา ซึ่งเมื่อได้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) เพื่อพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ส่งผลให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรส์คิดเป็นร้อยละ 93.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงทั้งสิ้นของรอบปีบัญชี 2564

² จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กรรณส์มีกำไรสุทธิที่สอดคล้องกับเงินสด เท่ากับ 266.32 ล้านบาท ผู้จัดการกรรณส์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรส์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.6183 บาทต่อหน่วยวทรส์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2565 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

a) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2565 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2565

b) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 103.72 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) โดยหัก (ก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ (ข) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และ (ค) ผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา (TFRS16)

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัด ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ป.พ.พ.”) เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ



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



อีเมล

info@sprimegrowth.com

- เลขทะเบียนบริษัท

0105561123946

- วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

19 กรกฎาคม 2561

- ทุนจดทะเบียน

10,000,000 บาท

- ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

- ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ99.996)

- รายชื่อกรรมการ

- นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ)
- นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ (กรรมการ)
- นายอรรถวิชย์ สิงห์สุวรรณ (กรรมการและกรรมการผู้จัดการ)

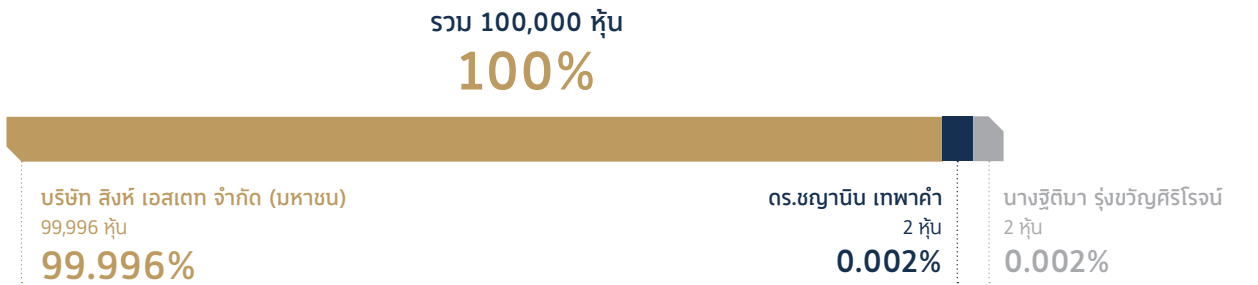
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ และนายอรรถวิชย์ สิงห์สุวรรณลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- รอบระยะเวลาบัญชี

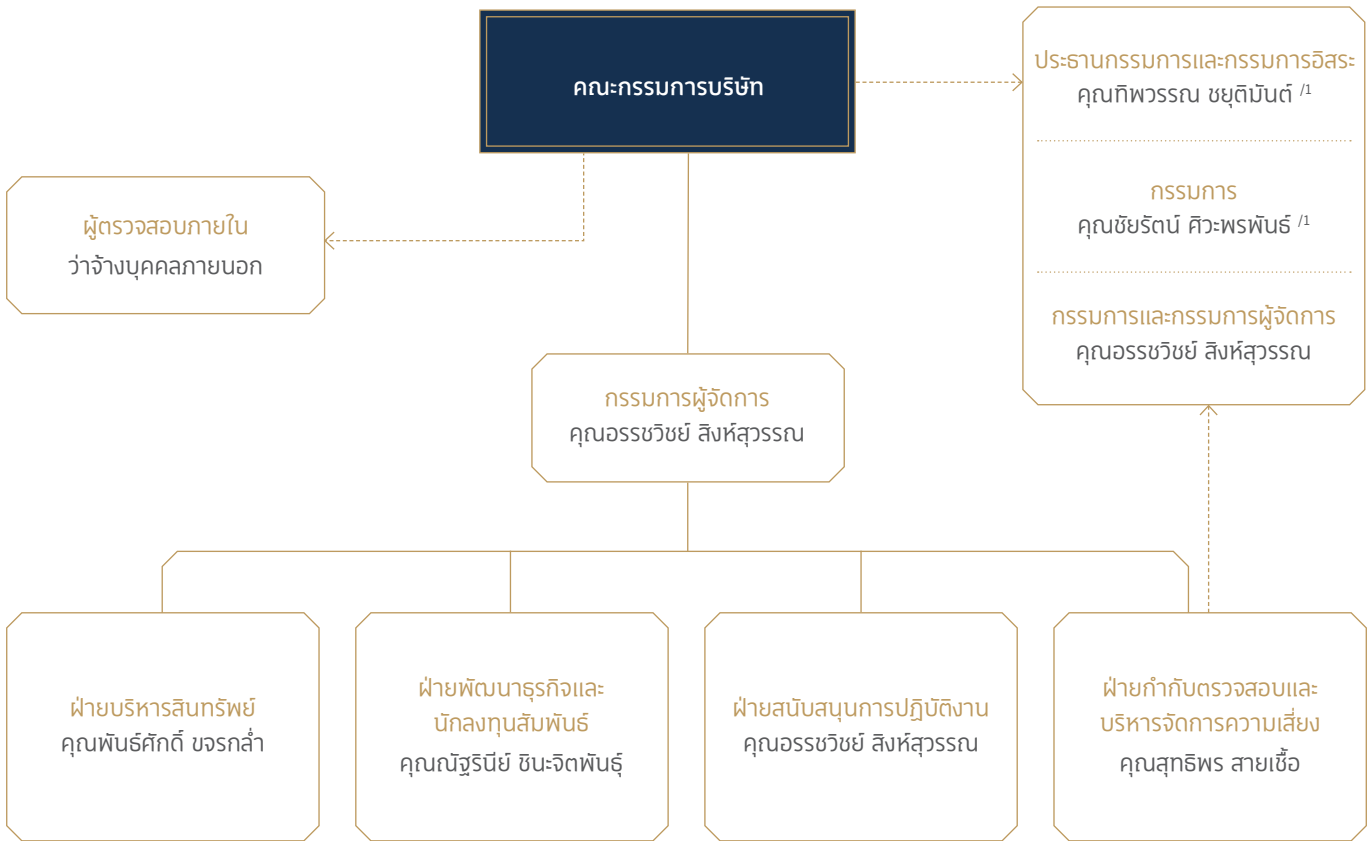
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



หมายเหตุ : ^{/1} ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ได้มีมติแต่งตั้งคุณทิพวรรณ ชยุติมันต์ ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและแต่งตั้งคุณชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนคุณฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์ ซึ่งลาออกจากตำแหน่ง โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565

1.4 รายชื่อและประวัติกรรมการ



นางกีวรรณ ชยุติบันย์

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ (เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565)
กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เอส ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เอส ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 – 2560 ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร
- 2555 – 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร
- 2554 – 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญ กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร



นายชัยรัตน์ คีวะพรพันธ์

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

Master of Business Administration – Finance
มหาวิทยาลัยอิลลินอย เออร์แบนา-แชมเปญจน์
ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

- ธันวาคม 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2564 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2564 – ตุลาคม 2564 กรรมการ บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 – กรกฎาคม 2564 เลขานุการบริษัท บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 – พฤษภาคม 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2561 – 2562 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2554 – 2561 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)

นายอรรถวิชย์ สิงห์สุวรรณ

ตำแหน่ง

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส ไลฟ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 – 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซี ฟิวเจอร์ จำกัด
- 2549 – 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

- 19) คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรณิการกรรณิการ:

บริษัท กำหนดให้มีกรรณิการกรรณิการเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรณิการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจในการทำน้ำที่ติดตาม ดูแล ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกรรณิการกรรณิการและ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทอาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกรรณิการกรรณิการและ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการในทางลบ โดยกรรณิการกรรณิการต้องมีคุณสมบัติเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และ มีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกรรณิการกรรณิการ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงานการเงินของบริษัทฯ และกรรณิการกรรณิการให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรณิการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแล ติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรณิการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาสหรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

กรรณิการกรรณิการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกรรณิการกรรณิการต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรณิการกรรณิการรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรณิการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรณิการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรณิการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรณิการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรณิการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรณิการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12 (4) ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกรรณิการกรรณิการและมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สช. 29/2555”)

10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดที่ไม่เป็นธรรมชาติที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ
<div>ตำแหน่ง</div> <div>กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน</div>
<div>คุณวุฒิทางการศึกษา</div> <div>ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</div>
<div>ประสบการณ์ทำงาน</div> <div><div><div>• 2565 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• 2561 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• 2558 – 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด</div><div>• 2549 – 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด</div></div></div>

นางณัฐริณี ชิน-จิตพันธ์
<div>ตำแหน่ง</div> <div>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์</div>
<div>คุณวุฒิทางการศึกษา</div> <div>ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div>
<div>ประสบการณ์ทำงาน</div> <div><div><div>• กุมภาพันธ์ 2562 – ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• กุมภาพันธ์ 2560 – มกราคม 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• มิถุนายน 2555 – มกราคม 2560 รองผู้อำนวยการฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด</div></div></div>

นายพันธ์ศักดิ์ ขจรกล้า
<div>ตำแหน่ง</div> <div>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์</div>
<div>คุณวุฒิทางการศึกษา</div> <div>ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div>
<div>ประสบการณ์ทำงาน</div> <div><div><div>• มีนาคม 2565 – ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• เมษายน 2561 – กุมภาพันธ์ 2565 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</div><div>• มีนาคม 2559 – มีนาคม 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไปผู้จัดการฝ่ายพักอาศัย บริษัท เดอะ ริทซ์ คาร์ลตัน จำกัด</div><div>• มกราคม 2555 – กุมภาพันธ์ 2559 ผู้จัดการฝ่ายงานบริหารอาคาร บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</div></div></div>

นางสาวสุกฤษฎิ์ สายเชื้อ
<div>ตำแหน่ง</div> <div>ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง</div>
<div>คุณวุฒิทางการศึกษา</div> <div>ปริญญาโท คณะนิติศาสตร์ สาขากฎหมายการเงินและภาษีอากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</div>
<div>ประสบการณ์ทำงาน</div> <div><div><div>• กุมภาพันธ์ 2565 – ธันวาคม 2565 ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• ธันวาคม 2562 – มกราคม 2565 Compliance and Risk Management Manager บริษัท ภิรัช ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด</div><div>• มกราคม 2562 – พฤศจิกายน 2562 ผู้จัดการแผนกกำกับดูแลกิจการ บริษัท เร็ด ดอท (ประเทศไทย) จำกัด</div><div>• กุมภาพันธ์ 2559 – มีนาคม 2561 เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริษัท ฟอรัท สมาร์ท เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)</div></div></div>

1.7 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวังชื่อเสียงสุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนพ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.ทรัสต์”) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)(“พ.ร.บ.หลักทรัพย์”) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4) จัดให้มีการระกัณภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

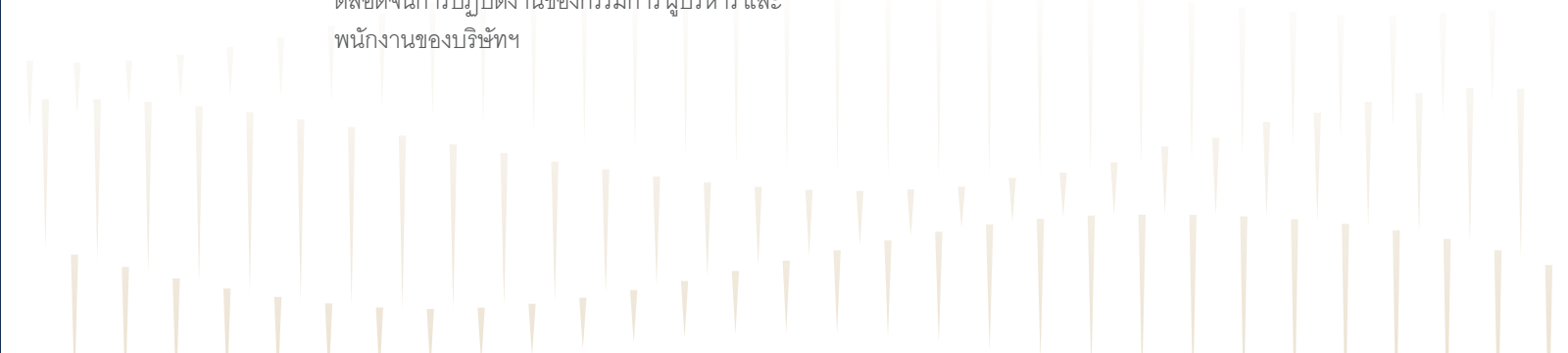
5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ดำเนินการเพิ่มทุนหรือลดทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



2. หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญ และเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงานและ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองกรรฐ์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองกรรฐ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองกรรฐ์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองกรรฐ์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองกรรฐ์ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองกรรฐ์ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none">ระบบการระบุ ไล่ด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองกรรฐ์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none">การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารการทำธุรกรรมระหว่างกองกรรฐ์กับผู้จัดการกองกรรฐ์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรรฐ์การทำธุรกรรมระหว่างกองกรรฐ์กับกรรฐ์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรฐ์แนวทางการป้องกันการลวงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองกรรฐ์การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นวยกรรฐ์หรือผู้ลงทุนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองกรรฐ์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกรรฐ์	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกรรฐ์ (Outsource)ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกรรฐ์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองกรรฐ์และบุคลากรของผู้จัดการกองกรรฐ์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองกรรฐ์	<ul style="list-style-type: none">การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองกรรฐ์และบุคลากรของผู้จัดการกองกรรฐ์ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองกรรฐ์การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองกรรฐ์การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกรรฐ์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองกรรฐ์	<ul style="list-style-type: none">ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงินการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองกรรฐ์การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกรรฐ์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกรรฐ์ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none">ระบบการจัดตั้งจัดจ้างของกองกรรฐ์ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรรฐ์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองกรรฐ์ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองกรรฐ์ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none">ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียนระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none">กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมายการรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

1.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองกริสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทริสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทริสต์ต่อปีโดยมีรอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองกริสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำการกรรในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทริสต์ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทริสต์ (Acquisition Fee)	<p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่มีค่าธรรมเนียม</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทริสต์</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น : ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทริสต์</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
• ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทริสต์ (Disposal Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทริสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์จำนวน 7,611,616 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ ซึ่งกองทริสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทริสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทริสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทริสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทริสต์เพื่อประโยชน์ของกองทริสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

MAX FUTURE CO., LTD.

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

• วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

วันที่ 6 สิงหาคม 2556

• กุญจดทะเบียน

1,500 ล้านบาท

• ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริหารอสังหาริมทรัพย์

• ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)

สิงห์ เอสเตท (ร้อยละ 99.99)

• คณะกรรมการบริษัท

1. ดร.ชฎานิน เทพาคำ
2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์
3. นางสุติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์
4. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์
5. นางอรณีย์ พูลขวัญ

• คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

• วัตถุประสงค์

เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าทีและควาบริผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าทีกััวไป

ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ัวไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือนหน้าที่ใด ๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์

2. หน้าทีที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผูบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์ โดยผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3. หน้าทีในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มิดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4. หน้าทีในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีการดูแลรักษาปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5. หน้าทีในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าธรรมเนียมผูบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตรา้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในปี 2565 ผูบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผูบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32,121,838 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์


3.1 ข้อมูลทั่วไป

3.1 ข้อมูลทั่วไป



- ทุนชำระแล้ว
100,000,000 บาท

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

 **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

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ร้อยละของจำนวนหุ้น
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
99.99%

ผู้ถือหุ้นรายย่อย
0.01%

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

1. ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทริสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทริสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทริสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทริสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทริสต์ มติของผู้ถือหน่วยทริสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ (ถ้ามี)
2. ทริสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทริสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - 2.1 ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทริสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ทริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทริสต์กับบุคคลอื่น
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทริสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เข้าจัดการกองทริสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร.14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทริสต์และเป็นทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ กร.14/2555”) โดยให้ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทริสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสต์หรือผู้ถือหน่วยทริสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์และ พ.ร.บ.ทริสต์ในการดำเนินการดังกล่าว ทริสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทริสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้อีก ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทริสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจ

ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ หรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

5. ทรรศนะมีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการ
กองทุนสัตว์ป่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย
หลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6. ในกรณีนี้ที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีนี้มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้ใช้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ ดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้ อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติม ดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

8. ห้ามมิให้ทรัพย์สินในที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอก อันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินไปหักกลบ ลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัพย์สินอื่นสืบเนื่อง มาจากการจัดการของทรัพย์สิน ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืน ข้อนำมานี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

9. ในกรณีที่ทรัพย์สินเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัพย์สินแห่งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในขณะทรัพย์สิน

10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- 11.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- 11.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- 11.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- 13.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 13.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

13.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

13.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแลโดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- 14.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- 14.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- 14.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหายให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 15.1 เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- 15.2 ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากกองจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่งย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16. จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตาม ป.พ.พ.

18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 19.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 19.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 19.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ.ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

20. ทรัสตีมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้นให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 20.1 ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 20.2 ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 20.3 ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.4 ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.5 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

- 21.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณดังกล่าว
- 21.2 ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

22. ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

23. ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24. ทรัสตีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์

25. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรรสดำเนินการ


ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีจะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการเป็นกรรสดำเนินการ	อัตราสูงสุดต่อปีหรือภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน	รายเดือน

ในปี 2565 ทรัสตีได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสตีจำนวน 8,569,159 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์


4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี



ที่ตั้งของบริษัท


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



โทรศัพท์


0-2844-1000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์



ที่ตั้งของบริษัท


เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400



โทรศัพท์


0-2009-9000

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ที่ตั้งของบริษัท

110/52 หมู่บ้านอัมมณี ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 18 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900



โทรศัพท์

0-2513-1674-5

การกำกับดูแล กรรทฐ์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกรรทฐ์

กรรทฯ ในฐานะผู้จัดการกรรทฐ์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินกรรทกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการกรรทฐ์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นกรรทรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินงานบริหารจัดการกรรทฐ์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรทฐ์ สัญญาก่อตั้งกรรทฐ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของกรรทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอกรอบนโยบายในการกำกับดูแลกิจการบริหารและการลงทุนของกรรทฐ์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกรรทฐ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกรรทฐ์ เพื่อให้มั่นใจว่ากรรทฐ์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามที่กำหนดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกรรทฐ์และผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์เป็นสำคัญ

2. คณะกรรทการชุดย่อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการกรรทฐ์

กรรทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการกรรทฯ โดยกำหนดให้เป็นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง หรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควรซึ่งฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการกรรทฯจะพิจารณาอนุมัติ รับทราบ เห็นชอบ หรือให้สัตยาบันการดำเนินงานที่มีความจำเป็น อาทิ

วาระที่เกี่ยวข้องกับกรรทฯ ในฐานะผู้จัดการกรรทฐ์

- 1) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณาและยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการ
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการกรรทฯแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานที่สำคัญของกรรทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกรรทฐ์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกรรทฐ์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกรรทฐ์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกรรทฐ์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของกรรทฯ สัญญาก่อตั้งกรรทฐ์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรทฐ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกรรทฐ์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกรรทฐ์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของกรรทฯ สัญญาก่อตั้งกรรทฐ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรทฐ์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกรรทฐ์เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกรรทฐ์กับผู้จัดการกรรทฐ์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกรรทฐ์ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกรรทฐ์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกรรทฐ์กับผู้จัดการกรรทฐ์และกรรทฐ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกรรทฐ์ รวมทั้งรายการระหว่างกรรทฐ์กับกรรทฐ์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรทฐ์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรทการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรทการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของกรรทฯเพื่อบริหารจัดการกรรทฐ์
- 9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกรรทฐ์
- 12) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์
- 15) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุม เพื่อประโยชน์ในการจัดการกรรทฐ์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ซึ่งถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยกรรทฐ์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 16) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกรรทฐ์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกรรทฐ์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรทฐ์ สัญญาก่อตั้งกรรทฐ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรทฐ์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการตามกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 8 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2565	- อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก PwC เป็นผู้สอบบัญชีของ SPRIME ประจำปี 2565	- เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565	- อนุมัติแต่งตั้ง ควอลิตี้ แอปไพเรซัล เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565	- บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอัตราค่าบริการเหมาะสม

4.2 การพิจารณาการตรวจสอบและการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	- อนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กรณีการเช่าพื้นที่ของกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส	- เงื่อนไขของการเช่าและบริการ มีความสมเหตุสมผลและมีความเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ตามลักษณะของพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ในลักษณะใกล้เคียงกันของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส

4.3 การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ประจำปี 2566	- อนุมัติงบประมาณกองทรัสต์ประจำปี 2566	- เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2566

4.4 การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติกำหนดวันและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565	- อนุมัติกำหนดวันและจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	- เพื่อเป็นการลงมติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติกำหนดวันและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2565	- อนุมัติกำหนดวันและจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	- เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	- อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ (ในปี 2565 มีการอนุมัติจำนวน 4 ครั้ง)	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการ ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	- อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่ลาออก - อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ - อนุมัติการแต่งตั้งประธานกรรมการ	- เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ นำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน ดังนี้

1. มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงานเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน
2. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติและรักษาความลับของข้อมูลตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายในบริษัทฯ จึงมีการขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ในการดื้อซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ (Blackout Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปี ต่อสาธารณะเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชน ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้นฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าในแต่ละคราวไป

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จะเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก นส.3 ก หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท นส.3 ก
2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

5. กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

5.1 ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือผ่านการถือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัท

5.1.1 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

- (ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary) หมายถึง
 - (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือ
 - (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 5.1.1 (ก) (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือ
 - (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 5.1.1 (ก) (1) หรือ 5.1.1 (ก) (2)
- (ข) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัทดังกล่าวที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นมีลักษณะหนึ่งลักษณะใดต่อไปนี้
 - (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 5.1.1 (ข) (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 5.1.1 (ข)(1) หรือ 5.1.1 (ข)(2)
- (ค) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

5.1.2 กรณีกองทรัสต์ลงทุนผ่านตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าวในข้อ 5.1.1

5.2 ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าการลงทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดด้วย

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยกรรด์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึงและเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของ SPRIME (www.sprimegrowth.com)

ระยะเวลา	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยกรรด์
เปิดเผยทันที	1. ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเลกกองทรัสต์ 4. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือรายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	1. รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 2. รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน - รายไตรมาสภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปีภายใน 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการส่งพร้อมงบการเงิน 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปีภายใน 3 เดือน หลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปีพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี



9. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยกรรด์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดให้มีการจัดประชุมวิสามัญตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังนี้

1. การขอมติเพื่อยกเว้นมติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ.ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน

3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องยากับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

10) การเลิกกองทรัสต์

11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

12) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
7. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกัน ไม่น้อยกว่า 1 ใน3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

8. เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.8) การเลิกกองทรัสต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

คณะกรรมการ
ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศที่ สช. 29/2555

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ
คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีความรู้ ความรู้ ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ

3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

11. คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เรื่อง คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7,611,616 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

12. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์เห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันแต่งตั้ง

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,500 ล้านบาท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

13. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

13.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านการเงิน ลูกค้า และรายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
- ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งความครบถ้วนของค่าเช่าความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

13.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุกๆไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงานรายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

13.3 การกำกับดูแลรายปี

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครอง และอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามเงื่อนไขกรมธรรม์สำหรับอาคารสำนักงานทั่วไป และสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนประมาณการงบประมาณประจำปี 2565 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

14. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- บริษัท และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแล ติดตาม และควบคุมให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- บริษัท จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายในทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

15. คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง PwC เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในสังกัด ได้แก่ (1) นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ (2) นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 และ/หรือ (3) นายกรรณ ตันฑิวิรัตน์ เลขที่ 10456 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) จำนวน 730,000 บาท และค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) จำนวน 21,711 บาท

16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

จากวัตถุประสงค์หลักของ SPRIME ด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส นั้น SPRIME ได้มีส่วนรับผิดชอบต่อและสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นในสังคมและสิ่งแวดล้อมได้หลายประการ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการใส่ใจต่อการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (E: Environment) ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีมาตรฐาน ควบคู่ไปกับการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม (S: Social) ผู้เช่าพื้นที่ พนักงาน และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ประกอบธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีธรรมาภิบาล (G: Governance) เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการโครงการชันทาวเวอร์สให้เป็นอาคารที่มีศักยภาพและมีมาตรฐาน เพื่อดูแลผู้เช่าภายในอาคาร สังคม และชุมชนที่อยู่ข้างเคียง โดยในปี 2565 โครงการชันทาวเวอร์สได้รับรางวัลการันตี 2 รางวัล ได้แก่ รางวัลอาคารที่โดดเด่นด้านความปลอดภัยระดับ Gold ในโครงการ BSA Building Safety Awards 2022 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง และรางวัลอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน Thailand Facility Management Association 2022 (“TFMA”) ระดับ FM Gold Awards 2022

ในอนาคต SPRIME ยังมีเป้าหมายให้ทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุนมีการพัฒนาในวงกว้าง เพื่อยกระดับให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ อันจะส่งผลต่อชุมชนและสังคมบริเวณโดยรอบให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นไปพร้อมกัน ซึ่ง SPRIME จะดำเนินไปพร้อมกับการใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและการประกอบกิจการที่ดี เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน เป้าหมายที่ 11 : เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน (SDG 11) ที่ SPRIME สามารถเข้ามามีบทบาทในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายในเมืองควบคู่ไปกับการยกระดับคุณภาพชีวิตและคุณภาพสังคม โดยเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อในมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลเหล่านี้จะสามารถสร้างความมั่นคงทางธุรกิจและเติบโตไปพร้อมกับสังคมที่ยั่งยืน

1. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหาร SPRIME ให้สามารถดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และพ.ร.บ. ทรัสต์ กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเล็งการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2. การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

นอกจากนี้การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม โดยไม่ยกเว้นต่อผู้ที่มีข้อจำกัดทางด้านร่างกาย ภาษา ช่วงวัย รวมไปถึงจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยภายในอาคาร เป็นคุณสมบัติสำคัญอันพึงมีของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพที่น่ามาใช้เป็นข้อพิจารณาเพื่อการลงทุนในอนาคต และถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านการลงทุนของกองทรัสต์

3. การปฏิบัติด้านแรงงาน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับผู้ปฏิบัติงานให้แก่ SPRIME โดย Max Future ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนที่ดูแลพนักงานที่ปฏิบัติงานและให้บริการภายในทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุน ได้จัดให้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามสิทธิ ด้านแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชนที่พนักงานทุกคนพึงมีโดยไม่เลือกปฏิบัติในความแตกต่างของพนักงานในทุกมิติ มีการพิจารณาผลตอบแทนที่เป็นธรรมสอดคล้องกับหน้าที่และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน ไม่กีดกัน และพร้อมสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพเพื่อความเติบโตในหน้าที่การงาน รวมถึงทักษะในการดำรงชีวิตอื่น ๆ (Life-long Learning) รวมไปถึงการดูแลพนักงานให้มีสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานที่ดี ส่งเสริมการทำงานให้ชีวิตมีสมดุล (Work-life Balance) สอดคล้องกับแนวนโยบายการดูแลพนักงานของ สิงห์ เอสเตท ในฐานะที่บริษัทฯ และ Max Future เป็นบริษัทในเครือและได้นำนโยบายดังกล่าวมาเป็นแนวทางการดำเนินงานภายในองค์กร อาทิ

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



4. ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง Max Future เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การบริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย

4.1 ความพึงพอใจของผู้เช่า

การบริหารจัดการให้ผู้เช่าอาคารเกิดความพึงพอใจสูงสุด เป็นสิ่งที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญและเป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่จะบ่งบอกถึงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่าของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ และ Max Future จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การใช้งานอาคารของผู้เช่า เช่น ในปี 2563-2565 ได้มีการปรับปรุงลิฟต์โดยสารเพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน เพิ่มความปลอดภัยแก่ผู้โดยสาร สร้างภาพลักษณ์ของอาคาร และ ประหยัดพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ เป็นต้น

โดย Max Future ได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งจากการสำรวจของปี 2565 พบว่ามีความพึงพอใจในภาพรวมอยู่ที่ร้อยละ 90.00

4.2 สุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้เช่า

กองทรัสต์ตระหนักถึงความปลอดภัยและสุขภาวะอนามัยที่ดี จึงได้จัดตั้งอุปกรณ์ที่ใช้ควบคุมการเข้า-ออก ในอาคารชั้นทาวเวอร์ เพื่อให้ผู้เช่าได้มั่นใจถึงความปลอดภัย และเป็นการลดจุดสัมผัสร่วม จึงได้ทำการติดตั้งระบบกันประตูทางขึ้น-ลงอาคาร (Flap Gate) การติดตั้งระบบกันประตูทางขึ้น-ลง จะใช้บัตรสัมผัสระบบในการควบคุมการเปิด-ปิด จึงมั่นใจได้ถึงความปลอดภัยของผู้เช่า และลดการสัมผัสโดยตรงกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร



5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดีเป็นหนึ่งในคุณสมบัติที่องค์กรระดับโลกเห็นว่าเป็นอาคารที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน

บริษัทฯ ไม่เพียงแต่ปลูกฝังให้พนักงานมีความตระหนักในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อม แต่ยังกำกับดูแลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานสากล พร้อมส่งเสริมกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ ที่เป็นไปเพื่อการณรงค์ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

5.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015

โครงการอาคารชั้นนำเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001 : 2015 (ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม) ครอบคลุมการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ดูแลบริหารจัดการและอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของอาคารควบคุม การบริหารจัดการขยะและของเสีย การอนุรักษ์น้ำ และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่ได้รับการพิจารณาว่าเป็นนัยสำคัญของอาคาร

5.2 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย

อาคารชั้นนำเวอร์สได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่โดดเด่นด้านความปลอดภัยระดับ Gold ในโครงการ BSA Building Safety Awards 2022 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกับสมาคมวิชาชีพการบริหารทรัพยากรอาคาร สะท้อนถึงการบริหารจัดการอาคารตามมาตรฐานความปลอดภัยขั้นสูงสุด ตลอดจนการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย การจัดการด้านอัคคีภัย และอุบัติภัยต่าง ๆ รวมทั้งเป็นแบบอย่างด้านความปลอดภัย มีอุปกรณ์ระงับเหตุครบถ้วนพร้อมใช้งานตลอดเวลาและมีการบริหารความปลอดภัยเหมาะสม มีการปรับปรุงและดูแลอาคารอย่างต่อเนื่องเพื่อความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแทนในการรับรางวัล



5.3 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน

อาคารชั้นนำเวอร์สได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน TFMA จากสมาคมวิชาชีพการบริหารทรัพยากรอาคาร ระดับ FM Gold Awards 2022 โดยเป็นระดับที่สูงที่สุดเพียงอาคารเดียวในปี 2565



5.4 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการประหยัดพลังงาน

SUNTOWERS ได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการประหยัดพลังงานและช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์จากโครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร (MEA ENERGY AWARDS ปีที่ 6) โดยการไฟฟ้านครหลวง



6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรตั้งจะเข้าลงทุน เติบโตไปพร้อมกับการลงทุนขององค์กร บริษัทฯ จึงกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคาร แต่จะต้องใส่ใจต่อชุมชนรอบข้าง ดูแลไม่ให้นิคมสร้างใหม่ของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกที่เป็นผลจากการใช้อาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคาร ให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบ เพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยในปี 2565 ไม่ได้รับการร้องเรียนใด ๆ จากชุมชนที่อยู่รอบข้างอาคาร SUNTOWERS และทางอาคารยังคงจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิต สภากาชาดไทยอย่างต่อเนื่อง โดยอาคาร SUNTOWERS ได้สนับสนุนพื้นที่ของอาคารอย่างสม่ำเสมอ ในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้แก่สภากาชาดไทย เพื่อส่งเข้าสำรองในธนาคารโลหิตของศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติให้เพียงพอต่อความต้องการใช้

7. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

SPRIME ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการการคอร์รัปชันหรือการทุจริตผ่านการดำเนินการของบริษัทฯ โดยมีการวางกรอบการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กรและการปฏิบัติงานขององค์กรอื่น อาทิ Max Future เป็นต้น เพื่อกำกับดูแลและป้องกันการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือภายนอกทั้งจากทริสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และนโยบายที่กำหนดไว้ สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญ ได้แก่

- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
- ความรับผิดชอบต่อการค้าในธุรกิจ
- ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

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

การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

ผู้จ้การกรรสร้ให้ความสําคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดําเนินกรรกริจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดําเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ ข้อบ้งค้บ สัญญาก่อตั้งกรรสร้ รวมถึงการติดตามควบคุมดูแลการดําเนินงานของผู้บริหารอสงสารกรรพย ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกรรสร้อย่างรัดกุมและเหมาะสม เป็นต้น

ฝ่ายกํากับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจ้จัดทำและเสนอแผนงานการกํากับดูแลการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) รวมถึงให้คํารักรษาข้อเสนอแนะเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่าง ๆ แก่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้การดําเนินงานของกรรกรเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมุ่งเสริมสร้างให้มีวัฒนธรรมการกํากับดูแลและการควบคุมภายในที่ดี และเพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงาน ผู้จ้การกรรสร้อยจ้แต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกํากับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงไปยังกรรกรการอิสระ และขออนุมัติคณะกรรกรการเพื่อแต่งตั้ง กําหนดคําคอตอบแทน รวมทั้งแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จตามแผนที่กำหนดไว้จะมีการสรุปลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะเสนอผ่านกรรกรการอิสระ และกรรกรการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในโดยกรรกรการอิสระหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้นำเสนอรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรกรการ


2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จ้การกรรสร้อยได้มอบหมายให้ฝ่ายกํากับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงดูแลและติดตามการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจ้การกรรสร้อย โดยจ้จัดให้มีนโยบายและกรรอบในการบริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรกรการ และจ้จัดให้มีการประเมินและทบทวนอย่างสม่ำเสมอ โดยแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของผู้จ้การกรรสร้อยอาจสรุปลได้ เช่น การระบุประเด็นความเสี่ยง (Identify Risk) ที่มีนัยสําคัญ การประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดําเนินงานของกรรสร้อยและผลประกอบการของกรรสร้อย การกําหนดวิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เกิดขึ้น มีการรวบรวมข้อมูลและนำเสนอกรรกรการผู้จ้การเพื่อพิจารณาเห็นชอบแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสงสารกรรพย การติดตามการควบคุมความเสี่ยง (Monitoring Tools) และรายงานผลการดําเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอคณะกรรกรการรับทราบทุกไตรมาส และรายงานให้กรรสร้อยทราบทุกสิ้นปี หรือ รายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสําคัญที่อาจสงผลกระทบกับกรรสร้อย ผู้ถือหน่วยกรรสร้อย และ/หรือการดําเนินงาน (Risk Reporting)

การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

กรรสร้อยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกํากับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกํากับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรกร ในฐานะผู้จ้การกรรสร้อยมีกรระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งกรรสร้อย กฎหมายหรือประกาศสํานักงาน ก.ล.ด. กําหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำกรรกรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรสร้อย ส่วนใหญ่เป็นรายการการเช่าพื้นที่ในอาคารสํานักงานชั้นทาวเวอร์สซึ่งเป็นการเช่าและบริการตามปกติ โดยมึนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดกรรกรกรรม ดังนี้

นิติบุคคล/กรรกรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกรรสร้อยประกอบด้วย

นิติบุคคล/กรรกรที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัพันธ์
1. กรรกร 	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้จ้การกรรสร้อยเป็นกรรกรทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของกรรกร
2. แมกซ์ ฟิวเจอร์ MAX FUTURE CO., LTD.	<ul style="list-style-type: none">เป็นกรรกรทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ แมกซ์ ฟิวเจอร์ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กรรสร้อยเช่าลงทุนเป็นผู้บริหารอสงสารกรรพยของทรัพย์สินที่กรรสร้อยเช่าลงทุนเป็นผู้เช่าพื้นที่สํานักงานและสถานออกกําลังกายภายในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สํานักงาน
3. สิงห์ เอสเตท 	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกรรกร โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของกรรกรเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ แมกซ์ ฟิวเจอร์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านกรรกรทย่อยคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ แมกซ์ ฟิวเจอร์เป็นผู้ถือหน่วยกรรสร้อยรายใหญ่ของกรรสร้อย โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีหน่วยกรรสร้อยร้อยละ 20.410 ของจํานวนหน่วยกรรสร้อยที่ออกและเสนอขายเป็นผู้เช่าพื้นที่สํานักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สํานักงาน
4. เอส โฮเทล 	<ul style="list-style-type: none">เป็นกรรกรทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 62.24 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565) ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ เอส โฮเทลเป็นผู้เช่าพื้นที่สํานักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สํานักงาน
5. กรรกร เอส เรสซิเดนเซียล ดีเวลลอปเม้นท์ จํากัด (“เอส เรสซิเดนเซียล”)	<ul style="list-style-type: none">เป็นกรรกรทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจํานวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ เอส เรสซิเดนเซียลเป็นผู้เช่าพื้นที่สํานักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สํานักงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัท เอส.ไอเอฟ. จำกัด (“เอส.ไอเอฟ.”)	<ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ เอส.ไอเอฟ.เป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
7. SCBAM	<ul style="list-style-type: none">เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. SCB	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAMเป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานเพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

1. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์รายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุความเห็นของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าว พร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ทรัสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่น่าเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัทฯ	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี นั้น บริษัทฯ จึงมีความเหมาะสม เป็น ผู้จ้ด การกองทรัสต์	<p>ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานและค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none">1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน<ul style="list-style-type: none">- คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์<ul style="list-style-type: none">- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์- กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัทกลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท ไม่มีค่าธรรมเนียม)3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประกอบไปด้วย<ul style="list-style-type: none">- ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล</p>



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา



งบการเงินสำหรับปี 2565
ผู้สอบบัญชี : นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์
 PwC

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้



“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และ ทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	2565 ^{/1}	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,912,000,000	5,659,000,000	5,495,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	187,945,508	191,056,827	140,456,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77,323,624	61,041,641	92,763,797
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,177,902	14,787,650	18,158,218
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	629,657	1,225,594	1,821,531
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	20,000,000	20,000,000
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,372,873	1,990,109	2,924,268
รวมสินทรัพย์	6,204,649,564	5,949,101,821	5,771,124,189
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,841,198	31,686,901	32,656,206
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,687,386	3,673,492	4,745,581
เงินประกันการเช่าและบริการ	102,792,039	99,122,261	100,982,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,948,720	16,231,960	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,455,269,297	1,251,282,317	1,248,661,367
หนี้สินอื่น	17,053,754	11,825,793	13,966,915
รวมหนี้สิน	1,629,592,394	1,413,822,724	1,417,612,087
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	383,648,670	343,870,597	162,103,602
สินทรัพย์สุทธิ	4,575,057,170	4,535,279,097	4,353,512,102
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2407	10.1517	9.7448

หมายเหตุ : ^{/1} SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	2565	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	506,763,060	483,704,883	514,365,679
รายได้อื่น	2,801,327	4,222,424	4,548,646
รวมรายได้	509,564,387	487,927,307	518,914,325
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,284,667	108,214,769	141,868,748
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,611,616	7,605,033	7,599,278
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	8,231,773	7,972,121
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,121,838	31,191,013	32,192,793
ค่าใช้จ่ายอื่น	14,576,203	12,354,433	10,209,599
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	43,245,950	45,375,063
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	210,842,971	245,217,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	275,114,917	277,084,336	273,696,723
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,003,598	441,775,495	477,575,934

3. งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,003,598	441,775,495	477,575,934
ปรับกระทบรายการ			
ดอกเบี้ยรับ	(133,041)	(118,305)	(218,798)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,000,000)	(160,172,012)	(230,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10,000,000	110,262,719	203,424,738
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	(213,000,000)	-	83,254,678
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้การค้า	(3,389,438)	3,370,121	(3,716,560)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตดับัญชี	595,937	595,937	1,203,274
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	(7,200,000)	-	-
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	617,236	934,159	5,420,888
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,154,297	(969,305)	10,982,563
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,013,894	(1,072,089)	1,320,142
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	3,669,778	(1,860,201)	(2,110,400)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	(7,298,853)	(478,898)	(18,893,997)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	5,227,961	(2,141,122)	4,769,895
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(81,707)	(262,719)	(422,836)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(40,806,974)	(164,428,440)	(203,456,375)
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	43,245,950	45,375,063
เงินสดรับดอกเบี้ย	132,227	118,752	218,434
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	115,790,902	268,800,042	374,726,640
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	213,000,000		
เงินสดจ่ายคืนวงกู้ยืม	(9,375,000)		
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(276,225,525)	(260,008,500)	(71,480,000)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	(197,463,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(46,908,394)	(40,513,698)	(42,630,137)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	20,000,000	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,508,919)	(300,522,198)	(311,573,637)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	16,281,983	(31,722,156)	63,153,003
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	61,041,641	92,763,797	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	77,323,624	61,041,641	92,763,797

หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562
(2) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2565 สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 509.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 21.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 506.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.5 ของรวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 2.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรวมรายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	506,763,060	99.5	483,704,883	99.13	4.8
รายได้อื่น	2,801,327	0.5	4,222,424	0.87	(33.7)
รวมรายได้จากการลงทุน	509,564,387	100.00	487,927,307	100.00	4.4

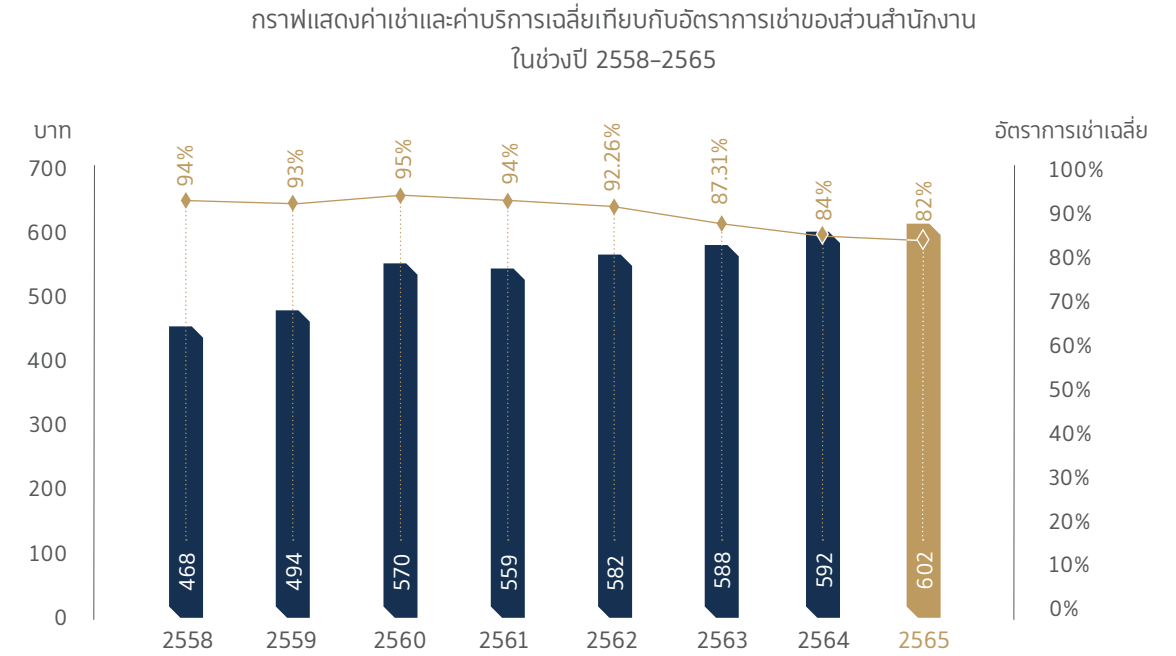
ผลการดำเนินงานของโครงการชันทาวเวอร์สซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการชันทาวเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี (B) ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ในปี 2565 มีอัตราการเช่าพื้นที่ส่วนสำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 82.34 ลดลงจากปี 2564 ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 84.34 สาเหตุหนึ่งมาจากผลกระทบทางอ้อมจาก COVID-19 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบบางรายขอยกเลิกสัญญาเช่าและบางรายขอปรับลดพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ส่วนค้าปลีกเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.12

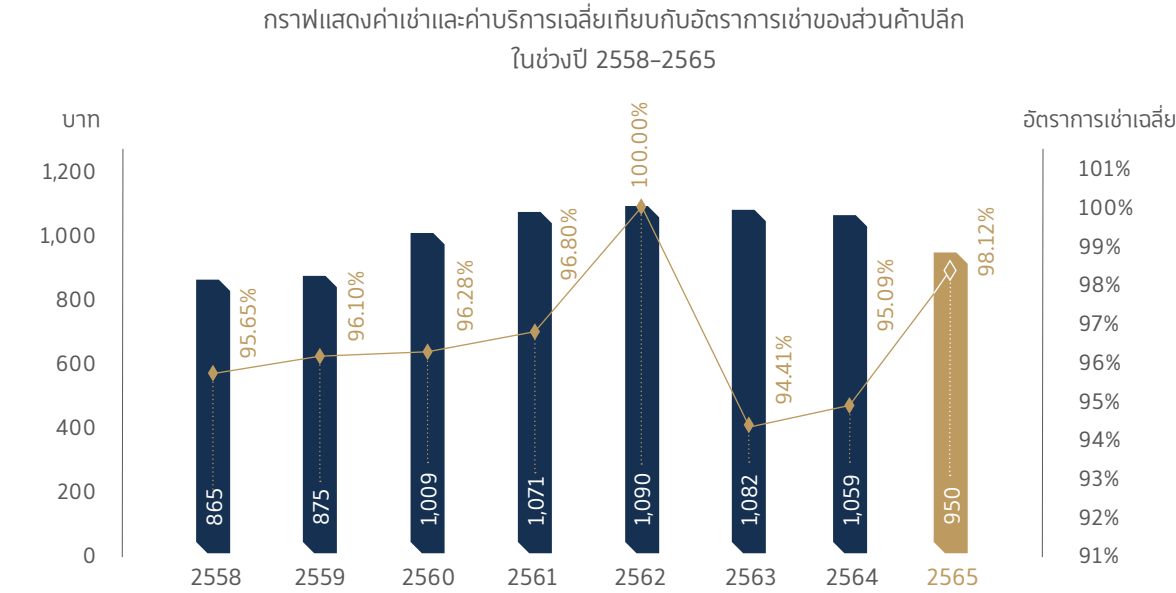
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนสำนักงานตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2565 อยู่ที่อัตรา 602 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าเฉลี่ยของปี 2564 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 592 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	เฉลี่ย 2562 ¹	เฉลี่ย 2563	เฉลี่ย 2564	เฉลี่ย 2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92.26%	87.31%	84.34	82.34
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	582	588	592	602
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	55,328	54,870	53,000	51,746

หมายเหตุ : ¹ SPRIME จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 และเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานชันทาวเวอร์สตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562



- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนพื้นที่ค้าปลีกตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2565 อยู่ที่อัตรา 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งปรับลดลงเล็กน้อยจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,059 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน



หมายเหตุ : ^{1/} SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 234.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.20 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 123.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.58 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ ในปี 2565 ภาครัฐไม่มีมาตรการช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการ และการไฟฟ้ามีปรับค่า FT เพิ่มขึ้น อีกทั้งต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 5.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.65 เนื่องมาจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ในปี 2565 ยังคงมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคาร

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.003 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด (“TSD”) ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ PwC ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ ควอลิตี้ แอปไฟรซัล ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,455.27 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 48.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.60 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	123,284,667	52.58	108,214,769	51.32	13.92
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,611,616	3.25	7,605,033	3.61	0.08
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	3.66	8,231,773	3.90	4.10
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,121,838	13.70	31,191,013	14.79	(2.98)
ค่าใช้จ่ายอื่น	14,576,203	6.22	12,354,433	5.86	17.98
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	20.60	43,245,950	20.51	11.65
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	100.00	210,842,971	100.00	-

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 275.11 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.17 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ ต้นปี 2564

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2565		ราคาประเมินปี 2564		ราคาประเมินปี 2563	
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	ควอลิตี้ แอปไฟรซัล		ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์		ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	
วันที่ประเมิน	1 กันยายน	31 ธันวาคม	1 กันยายน	31 ธันวาคม	1 กันยายน	31 ธันวาคม
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน (ล้านบาท)	5,688	5,688	5,598	5,659	5,462	5,495
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	223	224	-	-	-	-

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	509,564,387	100.00	487,927,307	100.00	4.43
ค่าใช้จ่าย	234,449,470	46	210,842,971	43.21	11.20
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	275,114,917	53.99	277,084,336	56.79	(0.71)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	81,707	0.02	262,719	0.05	(68.90)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	40,806,974	8.00	164,428,440	33.70	(75.18)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,003,598	62.01	441,775,495	90.54	(28.47)

2. ฐานะทางการเงินของกองกฤษฎีกา

2.1 สินทรัพย์

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,204.65 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้
- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,912 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 253 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.47 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
 - เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 187.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
 - ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,912,000,000	95.28	5,659,000,000	95.12	4.47
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	187,945,508	3.03	191,056,827	3.21	(1.63)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77,323,624	1.25	61,041,641	1.03	26.67
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,177,902	0.29	14,787,650	0.25	22.93
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	629,657	0.01	1,225,594	0.02	(48.62)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	0.00	20,000,000	0.34	(100.00)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.12	-	-	
สินทรัพย์อื่น	1,372,873	0.02	1,990,109	0.03	(31.02)
รวมสินทรัพย์	6,204,649,564	100.00	5,949,101,821	100.00	4.30

2.2 หนี้สิน

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,629.59 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้
- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,455.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.30 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย โดยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
 - เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 102.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565		1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,841,198	2.38	31,686,901	2.24	22.58
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,687,386	0.35	3,673,492	0.26	54.82
เงินประกันการเช่าและบริการ	102,792,039	6.31	99,122,261	7.01	3.70
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,948,720	0.61	16,231,960	1.15	(38.71)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,455,269,297	89.30	1,251,282,317	88.50	16.30
หนี้สินอื่น	17,053,754	1.05	11,825,793	0.84	44.21
รวมหนี้สิน	1,629,592,394	100.00	1,413,822,724	100.00	15.26

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,575.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ปี 2564 เท่ากับ 4,535.28 ล้านบาท) และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2407 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1517 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 77.32 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 115.79 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 99.51 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 276.23 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 46.91 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	115,790,902	268,800,042	(56.92)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,508,919)	(300,522,198)	(66.89)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16,281,983	(31,722,156)	(48.67)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	61,041,641	92,763,797	(34.20)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นสุด	77,323,624	61,041,641	26.67

4. อัตราส่วนทางการเงิน

4.1 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากับร้อยละ 75.81 ร้อยละ 53.99 และร้อยละ 6.60 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75.81	77.82	(2.58)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	53.99	56.79	(4.93)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ร้อยละ) ^{/1}	6.60	6.20	6.45

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.43 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.10 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.43	4.66	(4.94)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.10	-

4.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 5.81 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.58 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 7.69 เท่า

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.81	5.57	4.31
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.58	1.27	24.41
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.69	7.34	4.77

4.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริหารจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	23.45	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ^{/1}	ไม่เกิน 5 เท่า	4.50	3.91	3.91

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2565 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.6183 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.60 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 8.90 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (ราคา 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

วันที่คณะกรรมการนับถึ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันที่จ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2565	24 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	เงินสด	0.1490	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565
9 สิงหาคม 2565	24 สิงหาคม 2565	5 กันยายน 2565	เงินสด	0.1493	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565
7 พฤศจิกายน 2565	18 พฤศจิกายน 2565	6 ธันวาคม 2565	เงินสด	0.1600	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565
20 กุมภาพันธ์ 2566	8 มีนาคม 2566	17 มีนาคม 2566	เงินสด	0.1600	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2565

- ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{/1} (ร้อยละ)	6.60	6.20	6.27
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{/2} (ร้อยละ)	8.90	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 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

รายงานความเห็น ของทรัสต์

2565



รายงานความเห็นของทรัสต์

3 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์
จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

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 2919 1500 Fax 0 2919 1501

WWW.SCBAM.COM

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความ เป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 5,912.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.28 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ 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">- เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คำนวณด้วยอัตราคิดลดโดยใช้อัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

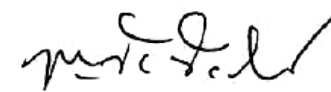
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

กรรส์ตเพื่อการลงทุนในสิทกักรการเข้าอสังหาริมกรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	187,945,508	191,056,827
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	11	5,912,000,000	5,659,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	77,323,624	61,041,641
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ		18,177,902	14,787,650
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		629,657	1,225,594
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	21	-	20,000,000
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า		7,200,000	-
สินทรัพย์อื่น		1,372,873	1,990,109
รวมสินทรัพย์		6,204,649,564	5,949,101,821
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		38,841,198	31,686,901
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		5,687,386	3,673,492
เงินประกันการเช่าและบริการ		102,792,039	99,122,261
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		9,948,720	16,231,960
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	1,455,269,297	1,251,282,317
หนี้สินอื่น		17,053,754	11,825,793
รวมหนี้สิน		1,629,592,394	1,413,822,724
สินทรัพย์สุทธิ		4,575,057,170	4,535,279,097
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	15	383,648,670	343,870,597
สินทรัพย์สุทธิ		4,575,057,170	4,535,279,097
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2407	10.1517
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	15	446,750,000	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรส์ตเพื่อการลงทุนในสิทกักรการเข้าอสังหาริมกรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			วันที่ครบกำหนด	ขนาดพื้นที่
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของเงินลงทุน		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 10)					
เงินลงทุนในกองทุนรวม					
กองทุนเปิดกลุ่มตราสารเพิ่มทรัพย์	ไม่มี	186,253,719	187,945,508	3.08	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		186,253,719	187,945,508	3.08	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 11)					
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารสำนักงานและส่วนพาณิชย์					
อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ					
1. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส					
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	118,828 ตร.ม.	5,684,639,661	5,688,000,000	93.25	
2. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค่ายลิ้ง					
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	2,760 ตร.ม.	213,000,000	224,000,000	3.67	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม		5,897,639,661	5,912,000,000	96.92	
รวมเงินลงทุน		6,083,893,380	6,099,945,508	100.00	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	บาท	ร้อยละของเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 10)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกลุ่มตราสารเพิ่มทรัพย์	190,172,012	191,056,827		3.27
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	190,172,012	191,056,827		3.27
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 11)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ				
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส				
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	118,828 ตร.ม.	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

กฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
		บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		506,763,060	483,704,883
รายได้อื่น		2,801,327	4,222,424
รวมรายได้		509,564,387	487,927,307
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		123,284,667	108,214,769
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17, 18	7,611,616	7,605,033
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	17, 18	8,569,159	8,231,773
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	32,121,838	31,191,013
ค่าใช้จ่ายอื่น		14,576,203	12,354,433
ต้นทุนทางการเงิน		48,285,987	43,245,950
รวมค่าใช้จ่าย		234,449,470	210,842,971
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		275,114,917	277,084,336
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	81,707	262,719
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	40,806,974	164,428,440
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		40,888,681	164,691,159
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		316,003,598	441,775,495

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุบในสิทธิดการเข้าอสังหาริมกรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินกรัพย์สุทธิด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินกรัพย์สุทธิดจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุบสุทธิด		275,114,917	277,084,336
รายการกำไรสุทธิดจากเงินลงทุน		40,888,681	164,691,159
การเพิ่มขึ้นในสินกรัพย์สุทธิดจากการดำเนินงาน		316,003,598	441,775,495
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(276,225,525)	(260,008,500)
การเพิ่มขึ้นของสินกรัพย์สุทธิดในระหว่างปี		39,778,073	181,766,995
สินกรัพย์สุทธิดต้นปี		4,535,279,097	4,353,512,102
สินกรัพย์สุทธิดสิ้นปี		4,575,057,170	4,535,279,097

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุบในสิทธิดการเข้าอสังหาริมกรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินกรัพย์สุทธิดจากการดำเนินงาน		316,003,598	441,775,495
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิดในสินกรัพย์สุทธิดจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิดที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี๋ยรับ		(133,041)	(118,305)
การซื้อเงินลงทุนในหลักกรัพย์	10	(6,000,000)	(160,172,012)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักกรัพย์	10	10,000,000	110,262,719
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมกรัพย์	11	(213,000,000)	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(3,389,438)	3,370,121
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี		595,937	595,937
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า		(7,200,000)	-
การลดลงในสินกรัพย์อื่น		617,236	934,159
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		7,154,297	(969,305)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,013,894	(1,072,089)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ		3,669,778	(1,860,201)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(7,298,853)	(478,898)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		5,227,961	(2,141,122)
รายการกำไรสุทธิดจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	(81,707)	(262,719)
รายการกำไรสุทธิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	(40,806,974)	(164,428,440)
ต้นทุนทางการเงิน		48,285,987	43,245,950
เงินสดรับดอกเบี๋ย		132,227	118,752
เงินสดสุทธิดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		115,790,902	268,800,042
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	14	213,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	14	(9,375,000)	-
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(276,225,525)	(260,008,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(46,908,394)	(40,513,698)
เงินฝากธนาคารที่ติดการะค้ำประกัน		20,000,000	-
เงินสดสุทธิดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(99,508,919)	(300,522,198)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิด		16,281,983	(31,722,156)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		61,041,641	92,763,797
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	77,323,624	61,041,641

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

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

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภာวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงินยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงานการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กองทรัสต์ฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

3 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวมาใช้

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญในการจัดทำงานการเงินมีดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน และลูกหนี้การค้า ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

กรรสด์เพื่การลวงกนในสิทธการเข้าอสังหาริมกรพย เอส ไพรม์ กรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีลันสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณที่ที่กองทรรสตัฯ เป็นผู้เช่า

กองทรรสตัฯ รักรูสินทรรพยสิทธการใช้เมือวันที่สัญญาเช่าระยะยาวเริ่มมีผล สินทรรพยสิทธการใช้จะรักรูโดยวิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา โดยภายหลังสินทรรพยสิทธการใช้จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรรพย ซึ่งได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

สัญญาเช่า - กรณที่ที่กองทรรสตัฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรรสตัฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรรสตัฯ รักรูการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรรสตัฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรรสตัฯ ด้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรรพยอ้างอิง

4.3 เงินลงทุนในหลักทรรพยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรรพยสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรรสตัฯ บันที่กรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ด้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทิกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

4.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรรพย

อสังหาริมทรรพยที่ถือครองโดยกองทรรสตัฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรรพยหรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยบริษัทภายในกองทรรสตัฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรรพย

เงินลงทุนในอสังหาริมทรรพยของกองทรรสตัฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์รายได้จากค่าเช่าระยะยาว

กรรสด์เพื่การลวงกนในสิทธการเข้าอสังหาริมกรพย เอส ไพรม์ กรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีลันสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

เงินลงทุนในอสังหาริมทรรพยแสดงด้วยราคายุติธรรม ราคาทุนของอสังหาริมทรรพยเริ่มแรกบันทิกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรรพย ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ด้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรรพยและตลาดหลักทรรพย ซึ่งผู้จัดการกองทรรสตัฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาหรือการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรรพยหรือเมือมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรรพยอย่างเป็นสาระสำคัญหรือวันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรรสตัฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรรพยสินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรรพยหรือสิทธการเช่าอสังหาริมทรรพยเดียวกันติดต่อกิน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรรพยจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรรพยเพื่การลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

4.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ด้มา

4.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรรสตัฯ รักรูลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการด้รับชำระ ในกรณที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรักรูด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากบริษัทตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.1

4.7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรรสตัตามที่จ่ายจริง ได้แก่ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรรสตัฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรรสตัฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทรรสตัฯ เคยบันทิกรายจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น กองทรรสตัฯ ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

4.8 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่าย สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่าย
โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มี
การยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.9 เงินประกันการเช่าและบริการ

ลูกค้าตกลงวางเงินประกันแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลา
ที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการโดยกองทรัสต์ฯ
จะคืนเงินประกันให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน
60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาด
และเรียบร้อย

กองทรัสต์ฯ รับรู้เงินประกันการเช่าและบริการเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรม
จะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินประกันการเช่า
และบริการมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.10 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติ รวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับ
จากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลา
ของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้
โดยแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่ออกจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละ
ภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กองทรัสต์ฯ
จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ
และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้
นิติบุคคลในงบการเงินนี้

4.12 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์
ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

5 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ประมาณการ
ทางบัญชี และดุลยพินิจที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์
และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป คือ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณาจาก
รายได้ (Income Approach) โดยใช้กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตรา
ที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

กรรสด์เพื่อการลงกบในสิทธการเข้าส้งหารมกรพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

6 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1)

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทน (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)
- (2)

ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

7 การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

กรรสด์เพื่อการลงกบในสิทธการเข้าส้งหารมกรพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	77,236,144	-	-	77,236,144
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,455,269,297	-	-	1,455,269,297
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	60,952,481	-	-	60,952,481
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	20,000,000	-	-	20,000,000
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,251,282,317	-	-	1,251,282,317

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 14) ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย โดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการประเมินว่าผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงร้อยละ 1 ต่อมูลค่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยผันแปรไม่มีสาระสำคัญ

8.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำและค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หาคมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

8.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

8.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	38,841,198	-	-	38,841,198
เงินประกันการเช่าและบริการ	41,943,567	-	60,848,472	-	102,792,039
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	9,948,720	-	-	9,948,720
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	-	78,800,089	473,021,138	1,330,407,310	1,882,228,537
หนี้สินอื่น	-	5,451,766	11,601,988	-	17,053,754
รวมหนี้สินทางการเงิน	41,943,567	133,041,773	545,471,598	1,330,407,310	2,050,864,248
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	ณ ปัจจุบัน บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	31,686,901	-	-	31,686,901
เงินประกันการเช่าและบริการ	1,294,195	53,027,215	44,800,851	-	99,122,261
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	16,231,960	-	-	16,231,960
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	-	55,902,783	362,702,055	1,169,902,183	1,588,507,021
หนี้สินอื่น	-	4,630,684	7,195,109	-	11,825,793
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,294,195	161,479,543	414,698,015	1,169,902,183	1,747,373,936

กรัสด์เพื่การลวงกนในสักรการเข้าอสังหารักรพยั เอส ไพรม์ กรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีลัันสุดวันทึ่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

9มูลค่ายุดัธรรม

การประกะมาณการมูลค่ายุดัธรรม

กองทรัสตซ์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุดัธรรมของสินทรรพยัและหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุดัธรรม ยกเว้นในกรณึ่ทึ่ไม่มีตลาดทึ่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดทึ่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสตซ์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายไต้ในการวัดมูลค่ายุดัธรรมของสินทรรพยัและหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุดัธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสตซ์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลทึ่สามารถสังเกตได้ทึ่เกี่ยวข้องกับสินทรรพยัหรือหนี้สินทึ่จะวัดมูลค่ายุดัธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับทึ่ 13 เรื่อง มูลค่ายุดัธรรมกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุดัธรรมออกเป็นสามระดับตามประกะเภทของข้อมูลทึ่นำมาใช้ใน การวัดมูลค่ายุดัธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับทึ่ 1 : มูลค่ายุดัธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน ทึ่อ้างอิงจากตลาดหลักทรรพยัแห่งประกะเทศไทยหรืออ้างอิงราคาจากบริษัทหลักทรรพยัจัดการกองทุน
- ข้อมูลระดับทึ่ 2 : มูลค่ายุดัธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประกะเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลทึ่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประกะมาณการของกิจการมาใช้้น้อยที่สุดเท่าทึ่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับทึ่ 3 : มูลค่ายุดัธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประกะเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลทึ่สังเกตได้ในตลาด

ณ วันทึ่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสตซ์มีเงินลงทุนในหลักทรรพยัทึ่แสดงด้วยมูลค่ายุดัธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนโดยข้อมูลทึ่ใช้ในการวัดมูลค่ายุดัธรรมถูกจัดประกะเภทอยู่ในข้อมูลระดับ 1 จำนวน 187,945,508 บาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 191,056,827 บาท)

ณ วันทึ่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสตซ์มีเงินลงทุนในอสังหารักรทรรพยั โดยข้อมูลทึ่ใช้ในการวัดมูลค่ายุดัธรรมถูกจัดประกะเภทอยู่ในข้อมูลระดับ 3 จำนวน 5,912,000,000 บาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 5,659,000,000 บาท)

มูลค่ายุดัธรรมของสินทรรพยัและหนี้สินทางการเงินต่อไปนั้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

สินทรรพยัทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินประกะกันและเงินฝากทึ่มีประกะผูกผัน

หนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินประกะกันการเช่าและบรืการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

กรัสด์เพื่การลวงกนในสักรการเข้าอสังหารักรพยั เอส ไพรม์ กรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สำหรับปีลัันสุดวันทึ่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุดัธรรม

กองทรัสตซ์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุดัธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประกะเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุดัธรรมระดับทึ่ 3

ผู้จัดการกองทรัสตซ์ฯ ได้ทำการประกะเมินมูลค่ายุดัธรรมของสินทรรพยัสำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุดัธรรมระดับทึ่ 3 โดยผู้ประกะเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสตซ์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสตซ์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาคะเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ทึ่ใช้ในการประกะเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่นแปลงมูลค่ายุดัธรรมให้กับทรัสตซ์ของกองทรัสตซ์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณึ่ทึ่มีการเปลี่นแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่จะทำให้มูลค่ายุดัธรรมของสินทรรพยัเปลี่นแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสตซ์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุดัธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักทึ่ผู้ประกะเมินราคาใช้ในการประกะเมินมูลค่ายุดัธรรมระดับทึ่ 3 ได้แก่ อัตราคัลดตกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานทึ่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายไต้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนทึ่ไม่มีคามเสี่ยงซึ่งในที่นั้ผู้ประกะเมินได้กำหนดอัตราคัลดตกระแสเงินสด สำหรับทรรพยัสินทึ่ทำการประกะเมินราคาอยู่ทึ่อัตราร้อยละ 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับคามเสี่ยงจากประกะเภทธุรกิจ การบรืการการตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลทึ่ไม่สามารถสังเกตได้ในตลาดไม่ได้เปลี่นแปลงอย่างมีนัยสำคัญในการประกะเมินมูลค่ายุดัธรรม

10เงินลงทุนในหลักทรรพยัทึ่แสดงด้วยมูลค่ายุดัธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรรพยัสำหรับปีลัันสุดวันทึ่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ไต้ดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	191,056,827	140,456,375
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรรพยั	6,000,000	160,172,012
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรรพยั	(10,000,000)	(110,262,719)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	81,707	262,719
รายการการเปลี่นแปลงมูลค่ายุดัธรรมของเงินลงทุน	806,974	428,440
ยอดลัันปี	187,945,508	191,056,827

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	5,659,000,000	5,495,000,000
ลงทุนเพิ่ม	213,000,000	-
รายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	40,000,000	164,000,000
ยอดสิ้นปี	5,912,000,000	5,659,000,000

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมูลค่า 5,912.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 5,659.00 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้อ้างไว้ในหมายเหตุข้อ 14

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 5,912.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 5,659.00 ล้านบาท) และมีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 40 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 กำไรสุทธิจำนวน 164.00 ล้านบาท) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายละเอียดการประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการถูกประเมินในระหว่างปีแสดงในตารางดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาประเมิน		วันที่ประเมิน ล่าสุด	รายการกำไร จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า	
		ครั้งก่อน	บาท		ล่าสุด	บาท
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	1 กันยายน พ.ศ. 2565	5,688,000,000		31 ธันวาคม พ.ศ.2565	5,688,000,000	-
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค้าปลีก	1 กันยายน พ.ศ. 2565	223,000,000		31 ธันวาคม พ.ศ.2565	224,000,000	1,000,000

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

โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค้าปลีก ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนค้าปลีก โดยมีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,760 ตารางเมตร

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกำไรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	272	292
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(253)	(271)

รายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงซึ่งไม่ได้รวมส่วนที่เป็นค่าเช่าผันแปรได้ดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	311,765,387	284,248,539
ถึงกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี	281,696,801	172,263,592
	593,462,188	456,512,131

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	87,480	-	89,160	-

เงินฝากธนาคาร

เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,755,138	0.350	3,883,029	0.125
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	44,623,254	0.325	39,128,232	0.125
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30,853,152	0.250	17,936,820	0.100
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	600	0.250	400	0.050

เงินฝากประเภทกระแสรายวัน

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	4,000	-	4,000	-
รวม	77,323,624		61,041,641	

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

13 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

13.1 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	10,054,582	10,404,844
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(2,907,651)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	10,054,582	7,497,193

13.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	7,739,402	2,315,180	-	-	-	10,054,582
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-
	7,739,402	2,315,180	-	-	-	10,054,582

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 กองทรัสต์กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดเป็นจำนวน 2.91 ล้านบาท

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,251,282,317	1,248,661,367
กู้เพิ่ม	213,000,000	-
ชำระคืนเงินต้น	(9,375,000)	-
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมตัดจ่าย	361,980	2,620,950
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,455,269,297	1,251,282,317

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 213,000,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน เริ่มชำระตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2568 ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนค้ำปลักและพื้นที่ชั้น 9 (หมายเหตุข้อ 11)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเป็นจำนวน 1,240,625,000 บาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 1,250,000,000 บาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ งานระบบ และพื้นที่ส่วนค้ำปลักที่แสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 11)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม เช่น ดำรงสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่เกิน 5 เท่าของ EBITDA เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.4050 ถึง ร้อยละ 3.9824	ร้อยละ 3.4601

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ระยะเวลาครบกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	21,875,000	12,500,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	261,147,500	200,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	1,170,602,500	1,037,500,000
รวมเงินกู้ยืม	1,453,625,000	1,250,000,000

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้จำนวน 60.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 60.00 ล้านบาท)

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 446,750,000 หน่วย (พ.ศ. 2564 จำนวน 446,750,000 หน่วย) มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.3820 บาท (พ.ศ. 2564 จำนวน 9.3820 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	343,870,597	162,103,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	275,114,917	277,084,336
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10)	81,707	262,719
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10, 11)	40,806,974	164,428,440
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 16)	(276,225,525)	(260,008,500)
ยอดสิ้นปี	383,648,670	343,870,597

กฤษฎีกาเพื่อการลงกฏในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันที่ประกาศ จ่ายเงินปันผล	ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์บาท	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
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
21 มีนาคม พ.ศ. 2565	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	0.1600	71,480,000	-
6 มิถุนายน พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.1490	66,565,750	-
5 กันยายน พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1493	66,699,775	-
6 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ.2565 ถึง 30 กันยายน พ.ศ.2565	0.1600	71,480,000	-
			276,225,525	260,008,500

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.17 ต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ แต่ไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 4.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของรายได้ทั้งหมดซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน (ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์

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) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	23,501,994	34,013,136	ราคาตามสัญญา
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	16,999,425	14,183,981	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	600,082	600,082	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส เรสซิเดนเซียล ดีเวลลอปเม้น จำกัด	10,955,405	-	ราคาตามสัญญา
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,469,354	6,281,421	ราคาตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	35,888	43,048	ราคาตลาด
--------------------------------	--------	--------	----------

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,155,161	912,915	ราคาตามสัญญา
------------------------------	-----------	---------	--------------

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,611,616	7,605,033	ราคาตามสัญญา
----------------------------------	-----------	-----------	--------------

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน			
ไทยพาณิชย์ จำกัด	8,569,159	8,231,773	ราคาตามสัญญา

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	32,121,838	31,191,013	ราคาตามสัญญา
------------------------------	------------	------------	--------------

ค่าธรรมเนียมธุรกรรมของการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	3,646,031	-	ราคาตามสัญญา
-----------------------------------	-----------	---	--------------

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30,853,152	17,936,820
ลูกหนี้การค้า		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	219,384	323,101
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	276,426	354,855
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	913,993	260,809
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,536,506	5,283,938
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,495,542	1,717,572
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,525,284	1,462,224

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 229.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 5.00 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พ.ศ. 2564 จำนวน 270.43 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 6.08 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานเพียงแห่งเดียวเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าบริการอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	24,123,919	32,571,692
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	56,000,000	32,382,267
มากกว่า 5 ปี	294,000,000	176,000,000
รวม	374,123,919	240,953,959

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่ใช้ค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจเป็นจำนวน 7.2 ล้านบาท

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 71.48 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2566

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566



S PRIME

