

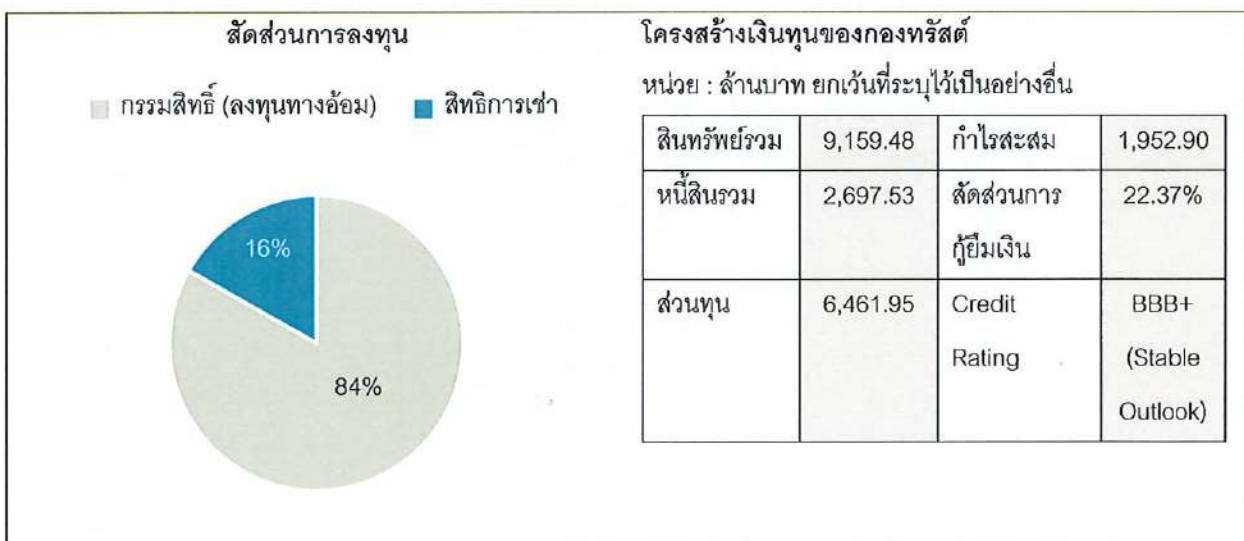
ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

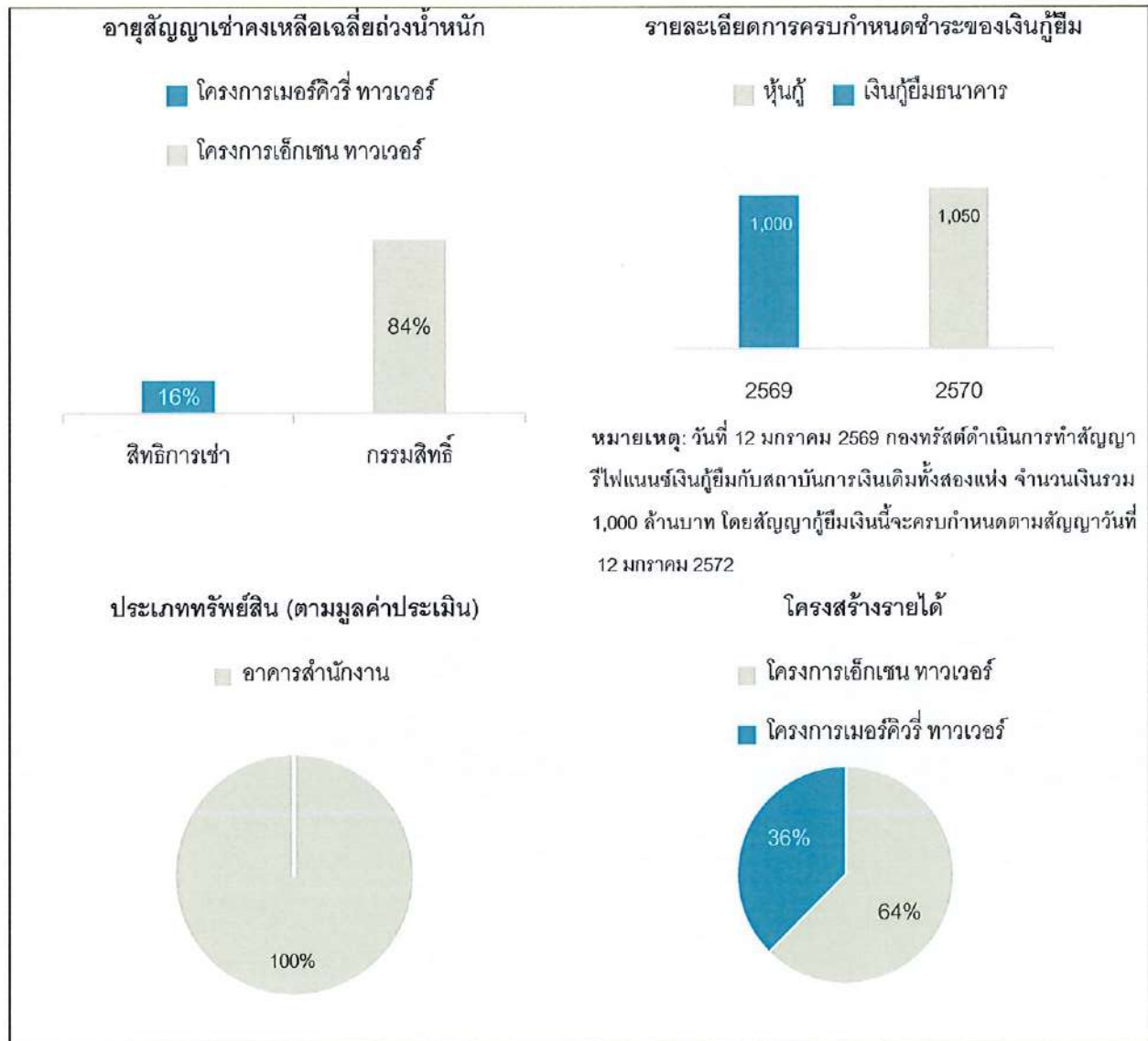
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold And Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPRIME
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีที รีลีส จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วพวเดอโรไฮส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	3,969.38	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2568 (บาท)	7.25
จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	547.50	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	6,461.94
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.8026	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	4,509.05
พาร์ (บาท/หน่วย)	8.2357	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
ราคา / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.61	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	77.10





ราคาประเมินทรัพย์สิน			
ลำดับ	ชื่อโครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมินมูลค่าและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
1	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	1,540.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด 
2	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)	8,149.00	
	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (มูลค่าหุ้นร้อยละ 99.99 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อม)	6,568.93	

ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568 นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือสแกน QR Code ตามที่ปรากฏ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2568)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	214.32	39.15
2	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	114.58	20.93
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41.97	7.67
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35.92	6.56
5	สำนักงานประกันสังคม	25.37	4.63

ซื้อจำกัดหุ้นต่างดาว	ร้อยละ 49
การถือครองหุ้นต่างดาวในปัจจุบัน	ร้อยละ 0.06

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

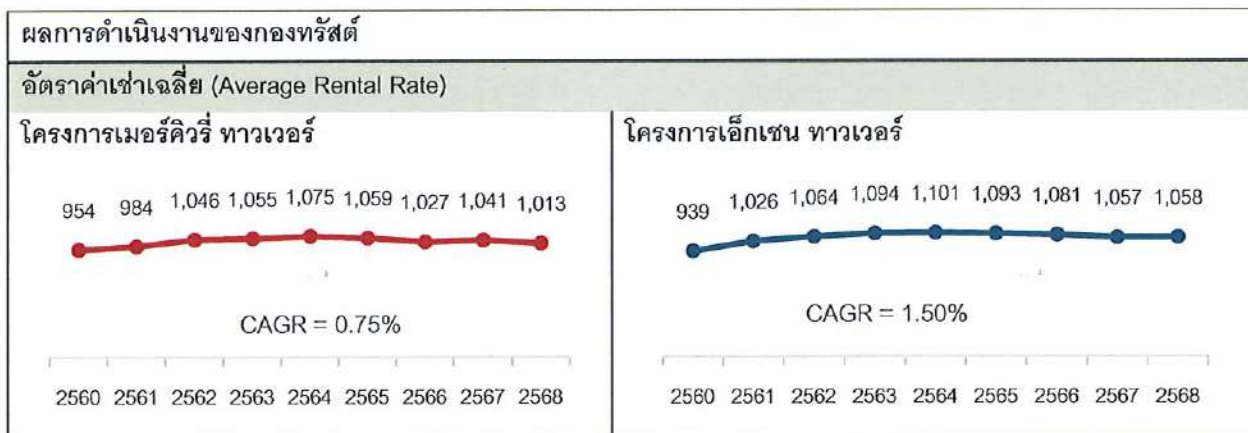
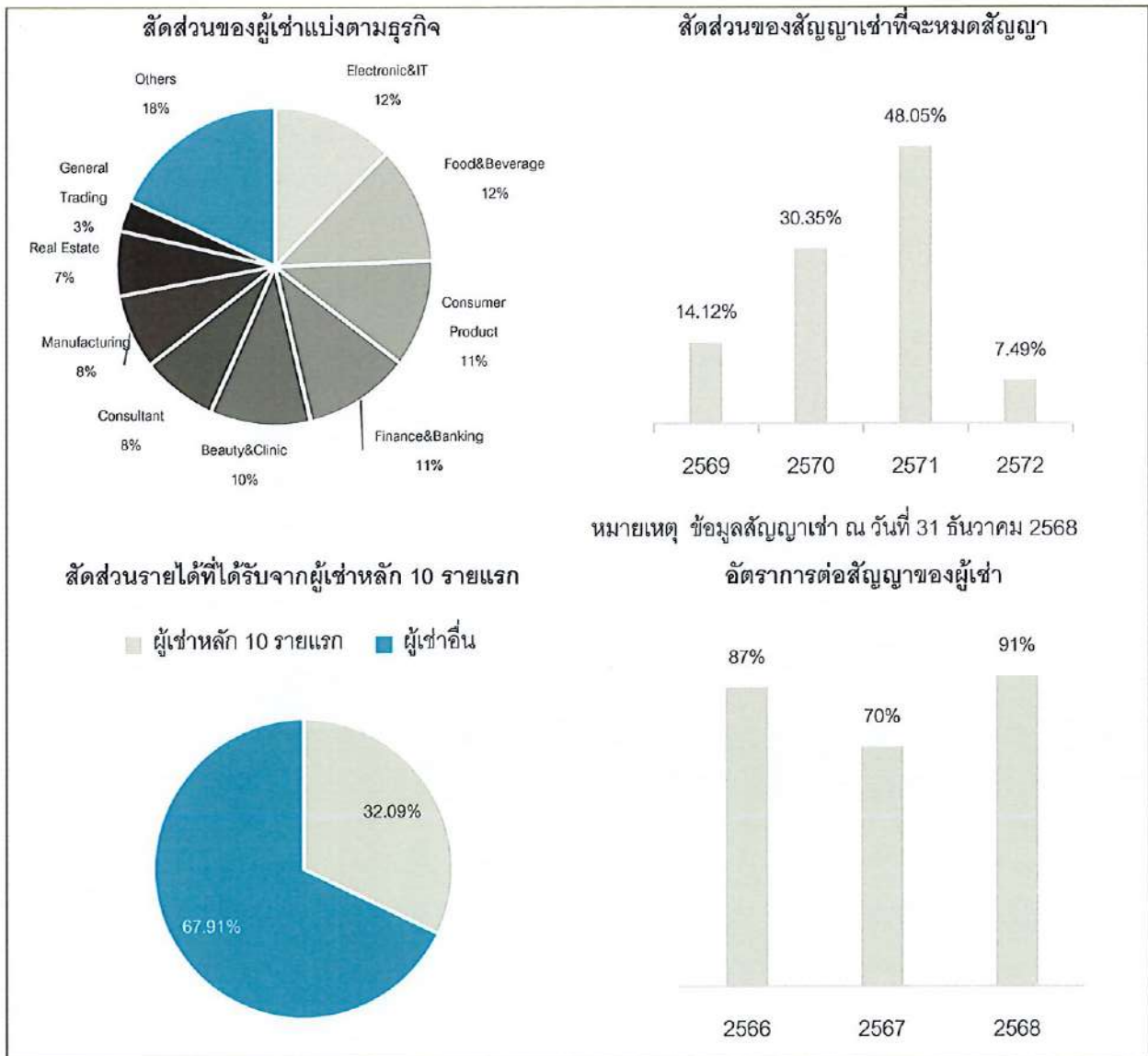
ตารางสรุปประโยชน์ตอบแทน

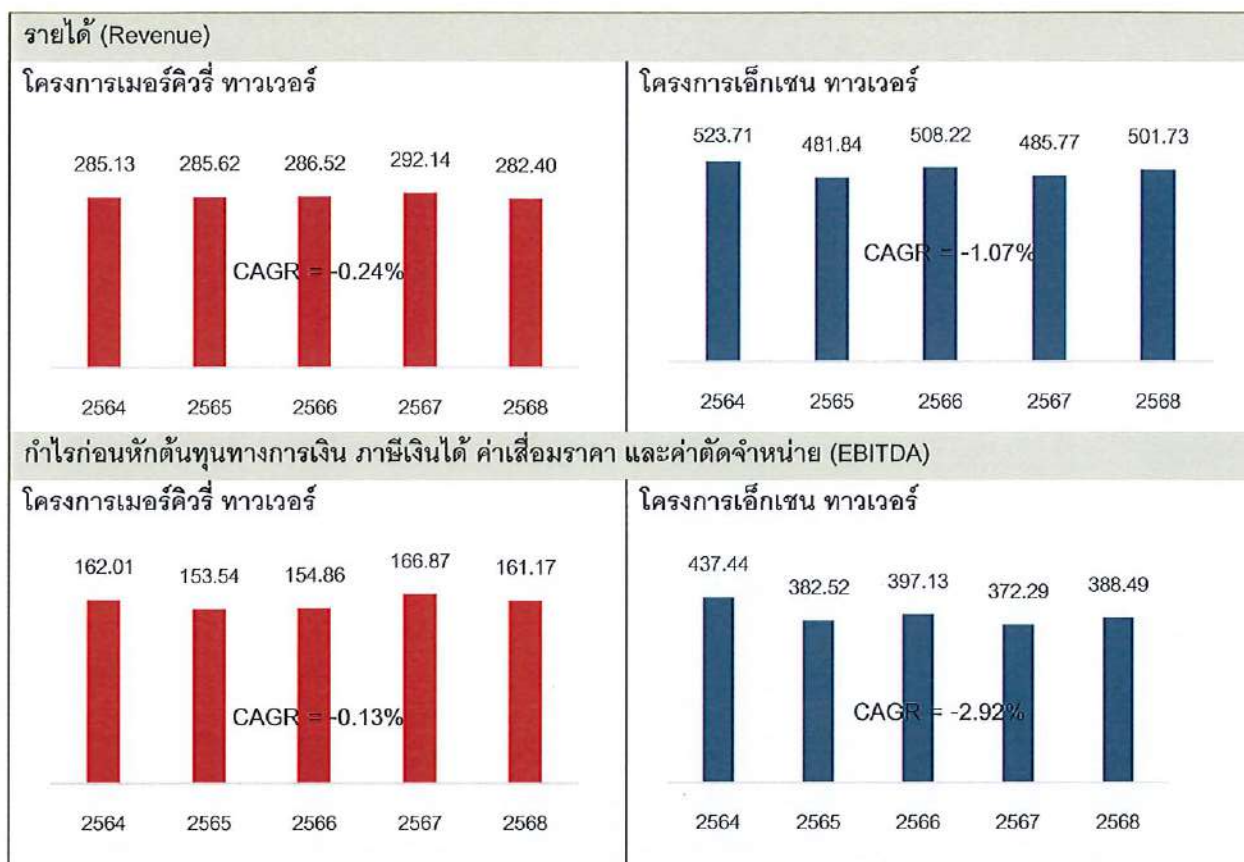
ปี	ประโยชน์ตอบแทน	เงินลงทุน	รวม
2559 ¹	0.0759	0.0613	0.1372
2560	0.3719	0.2800	0.6519
2561	0.4708	0.2490	0.7198
2562	0.5433	0.2479	0.7912
2563	0.5953	0.1815	0.7768
2564	0.4372	0.2128	0.6500
2565	0.4320	0.1480	0.5800
2566	0.4389	0.1311	0.5700
2567	0.4159	0.1444	0.5603
2568	0.4206	0.1444	0.5650
ตั้งแต่จัดตั้ง	4.2018	1.8004	6.0022

หมายเหตุ : กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ไม่มี





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	775.59	770.55	784.98
รายได้อื่น	10.19	8.24	12.04
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	366.92	354.91	364.23
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203.70	45.18	385.56
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.3721	0.0825	0.7042
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.4206	0.4159	0.4389
ส่วนของลดทุน	0.1444	0.1444	0.1311
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	22.37%	22.05%	21.30%
ดอกเบี้ย	79.42	86.29	80.82
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	336.40	274.94	406.85
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	-386.78	-401.20	-419.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	-50.38	-126.27	-12.84
สินทรัพย์สุทธิ	6,461.94	6,562.54	6,829.11

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.61	0.64	0.56
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (ร้อยละ)	5.80%	5.40%	6.27%
มูลค่าตลาด	3,969.38	4,215.75	3,832.50
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	7.25	7.70	7.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 61.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยผลการดำเนินงานที่เติบโต มีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 792.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.73 เป็นผลจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.66 และรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.60 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 425.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.45 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 12.01 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีการบันทึกการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 163.63 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ จำนวน 0.08 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน รวมทั้งสิ้น 203.70 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2569 การดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย ประกอบกับสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าที่ยังคงมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง ตามรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะพุ่งแตะระดับสูงสุดในปี 2569 ผู้เช่าก็จะได้รับประโยชน์จากสภาวะตลาดที่เอื้ออำนวย ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านอัตราค่าเช่าและข้อเสนอสูงใจที่สูงขึ้น อีกทั้งพฤติกรรมของผู้เช่าในปัจจุบันมุ่งเน้นการย้ายเข้าสู่อาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงตามเทรนด์ "Flight-to-Quality" ถือเป็นสัญญาณที่ชัดเจนว่า อาคารที่ไม่มีการปรับปรุงและไม่มีการรับรองมาตรฐานต่างๆ มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียความสามารถในการแข่งขันและถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มตลาดรองอย่างถาวร ขณะที่อาคารที่มีการปรับปรุงลักษณะและปรับปรุงพัฒนาอย่างครอบคลุมจะสามารถรักษาตำแหน่งในกลุ่มอาคารแถวหน้าได้ในอีกหลายปีข้างหน้า ความท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารคือ การต้องปรับปรุงยกระดับอาคารให้สอดคล้องกับความคาดหวังที่เพิ่มขึ้นของผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้มั่นใจว่าจะยังคงแข่งขันได้ในตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าของกรุงเทพมหานครที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงของตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และมีแผนงานเบื้องต้นสำหรับการปรับปรุงอาคารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในปี 2569 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและความคาดหวังของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป และสามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้ ดังนั้น เพื่อรักษา

ความสามารถในการแข่งขัน ในปี 2569 กองทรัสต์คาดว่าจะมีการสำรองรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) เป็นจำนวนเงินประมาณการไม่เกิน 69 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตข้างต้น เป็นเพียงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน ซึ่งอ้างอิงจากสมมติฐานที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอก โดยมีได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานฉบับนี้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น ๆ
- ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

1. เงินกู้ยืมธนาคาร

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
จำนวนการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 500 ล้านบาท ครบกำหนดชำระวันที่ 12 มกราคม 2569

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมจำนวน 500 ล้านบาท จากธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ที่มีอยู่กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะครบกำหนดชำระวันที่ 12 มกราคม 2572

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
จำนวนการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 500 ล้านบาท ครบกำหนดชำระวันที่ 12 มกราคม 2569

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมจำนวน 500 ล้านบาท จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะครบกำหนดชำระวันที่ 12 มกราคม 2572

2. พันกู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
มูลค่าหุ้นกู้	ไม่เกิน 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	1.82%	2.58%	45.49%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.44%	0.62%	10.91%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.19%	0.27%	4.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.02%	0.02%	0.40%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์รวม)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.38%	0.54%	9.59%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.04%	0.06%	1.09%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.29%	0.41%	7.30%
ต้นทุนทางการเงิน	0.87%	1.23%	21.65%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.59%	0.84%	14.80%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ	
1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์	
1.1. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์	
1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้	
1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	
1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า	
1.5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้	
1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์	
1.7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง	
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	
2.1. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน	
2.2. ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน	
2.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย	
2.4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม	
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์	
3.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
3.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง	

3.3.	ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
3.4.	ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
3.5.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
3.6.	ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
3.7.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
3.8.	ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า
4.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
4.1.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
4.2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง
4.3.	ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
4.4.	ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย
4.5.	ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีที รีทรัส จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
ที่อยู่	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-258-4515-8

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
Website	https://www.kasikornasset.com

Handwritten signature

ส่วนที่ 2
การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,509.05 ล้านบาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ("บริษัท")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1. วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการ

ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้งบริษัท ซีพีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด¹ และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอริควิว ทาวเวอร์ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอริควิว ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์จะจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน: ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอริควิว ทาวเวอร์) และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม

¹ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีพีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ แทนบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

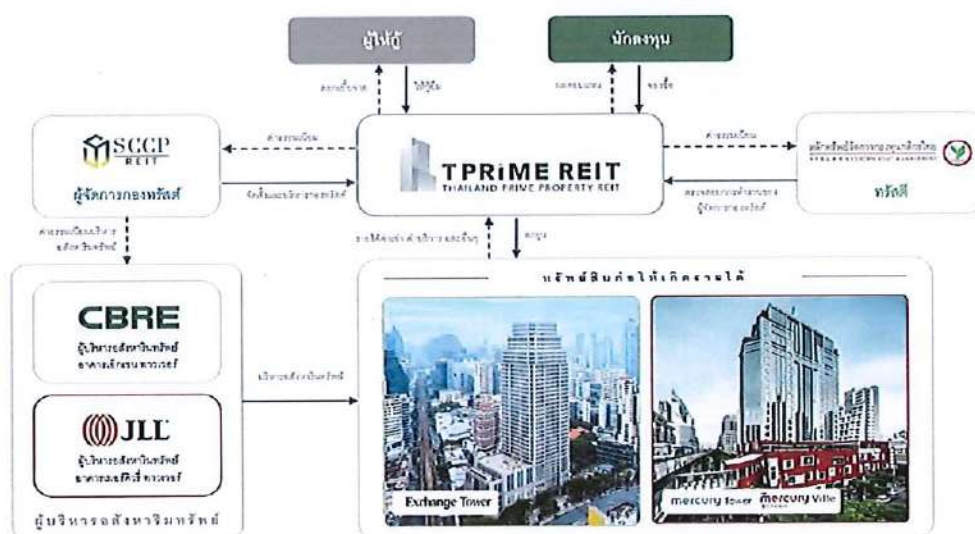
2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตจากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ "คงที่" หรือ "Stable" ในระดับ BBB+ (Stable Outlook)
- เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่ โดยแต่งตั้ง รศ.ดร. ชโยดม สรรพศรี เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระแทน นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ แทนบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการโครงการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation Project) สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในเฟสแรก โดยขอบเขตของการปรับปรุงครอบคลุม พื้นที่โถงลิฟต์โดยสารส่วนสำนักงาน พื้นที่ Drop-off เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้น 1 โซนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในปัจจุบัน เพิ่มความสามารถในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าและผู้เช่ารายใหม่ รวมทั้งรักษารฐานผู้เช่าเดิม

2.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 56- REIT1 นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือนักลงทุนทั่วไปสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com

2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภท	มูลค่าทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท/หน่วยทรัสต์)	มูลค่าตลาดของ หน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วยทรัสต์)
อาคารสำนักงาน	9,159.48	6,461.94	11.8026	7.25

หมายเหตุ: ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท)	อัตราส่วนต่อมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	8,440.11	130.6%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	145.99	2.3%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	520.67	8.1%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.03	0.0%
ลูกหนี้รายได้อื่นๆและค่าบริการ	7.57	0.1%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.35	0.0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.99	0.2%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.47	0.1%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.28	0.0%
สินทรัพย์อื่น	24.02	0.4%
รวมสินทรัพย์	9,159.48	141.7%
สินทรัพย์สุทธิ	6,461.94	100.0%

2.4.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนจำนวน 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์

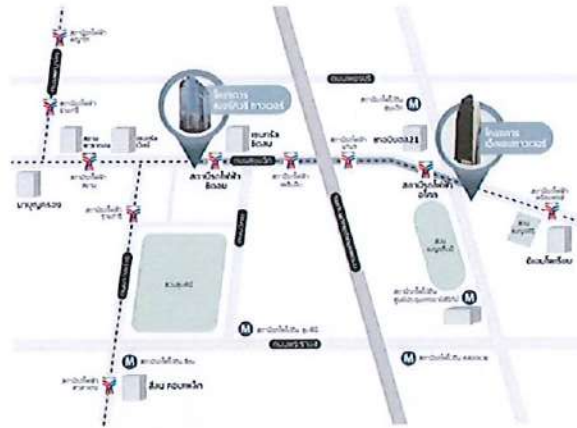
ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	โครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์
ที่ตั้ง	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า สิ่งหาริมทรัพย์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	ประมาณ 25,063.06 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ประมาณ 18,144.12 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,771.21 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 147.73 ตารางเมตร
อายุการเช่า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 9 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578)
อายุอาคาร	ประมาณ 30 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	2,420.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	1 เมษายน 2568
ราคาประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	1,540.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	282.40 ล้านบาท

ข้อมูลโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
1	3158	104	791	3-0-0	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด

แผนที่



รูปภาพประกอบ



(2) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
ที่ตั้ง	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีพีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,415.11 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,421.63 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 6,922.55 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 70.93 ตารางเมตร
อายุการเช่า	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
อายุอาคาร	ประมาณ 22 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	4,800.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	1 เมษายน 2568
ราคาประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	8,149.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	502.38 ล้านบาท

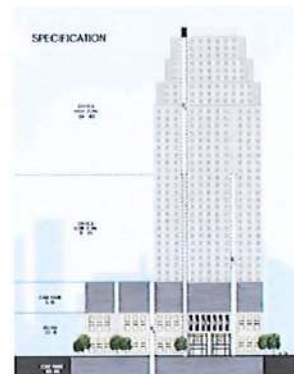
ข้อมูลโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
1	1603	3675	4041	0-1-1	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
2	2727	3710	208	0-3-21	
3	3599	3707	462	0-0-52	
4	7880	3708	1468	0-2-72	
5	18627	3711	2786	0-1-88	
6	70242	3709	3860	0-1-29	
7	70243	3713	3861	0-2-12	
8	148326	3712	5950	0-3-9	
9	220209	5645	7486	0-1-70	
10	220210	5646	7487	0-0-7	
รวม				4-1-61	

แผนที่



รูปภาพประกอบ



2.4.3. ทริพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ
ไม่มี

2.4.4. รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือการหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้น้อยกว่าในสัดส่วน
ร้อยละ 99
ไม่มี

2.4.5. รายละเอียดการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น
ไม่มี

2.4.6. รายละเอียดทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี
ไม่มี

2.4.7. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก
ไม่มี

Handwritten signature

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

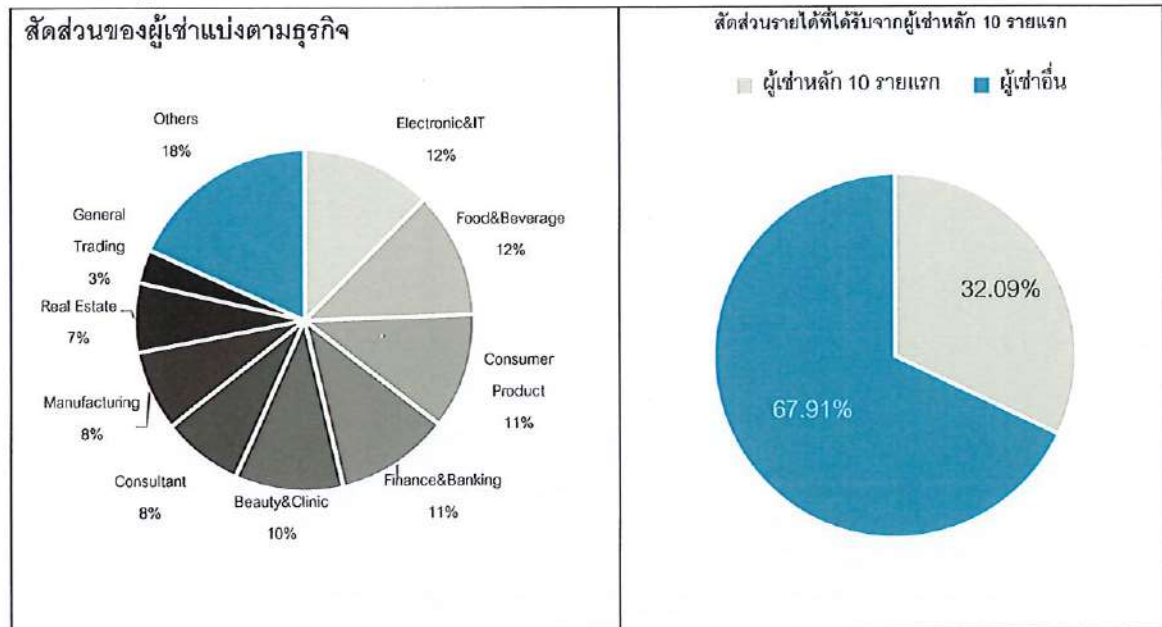
รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2568

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (ปี)	อัตราการใช้พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/เดือน/ตร.ม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)
1	เมอริควี ทาวเวอร์	25,063	3	78%	1,013	-3%
2	เอ็กเซน ทาวเวอร์	42,415	3	79%	1,058	0%

ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ลำดับ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ไม่เกิน 1 ปี	7,628.52	14.11%
2	มากกว่า 1 ปี ถึง 2 ปี	16,399.70	30.35%
3	มากกว่า 2 ปี ถึง 3 ปี	25,964.39	48.05%
4	มากกว่า 3 ปีขึ้นไป	4,044.97	7.49%
	รวม	54,037.58	100%

รายละเอียดผู้เช่า



2.5.2. การให้เช่าสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ
ไม่มี

2.5.3. ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด
ไม่มี

2.5.4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("JLL") จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก (NYSE : JLL) และเป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และการบริหารการลงทุน (Real Estate and Investment Management)

JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (Jones Lang LaSalle Incorporated) ซึ่งเป็นองค์กรระดับโลกที่อยู่ในกลุ่ม Fortune 500 โดยในปีที่ผ่านมา JLL มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้นกว่า 20.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ มีการดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศ และมีทีมงานมากกว่า 103,000 คนทั่วโลก

เรามุ่งสร้างอนาคตของวงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นโลกที่ดียิ่งขึ้น ด้วยการใช้เทคโนโลยีล้ำสมัยเพื่อสร้าง โอกาสที่มีคุณค่า พื้นที่ที่สร้างแรงบันดาลใจ และโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน สำหรับลูกค้า บุคลากร และชุมชนของเรา

JLL เริ่มต้นธุรกิจในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศที่ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ เรามีทีมงานกว่า 1,600 คน และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รวมพื้นที่มากกว่า 6.9 ล้านตารางเมตร JLL ประเทศไทยได้รับการยอมรับในระดับภูมิภาคและระดับโลก โดยได้รับรางวัล

- "Property Management Team of the Year in Southeast Asia" จากสถาบัน RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ติดต่อกันสามปี (2563-2565)
- "APAC Facility Management Company of the Year" จาก Frost & Sullivan ติดต่อกัน 7 ปี (ล่าสุดในปี 2565) เราดำเนินงานร่วมกับองค์กรระดับโลกเพื่อขับเคลื่อนแนวทาง การพัฒนาที่ยั่งยืนและ Climate Action ร่วมกับพันธมิตรสำคัญ ได้แก่ World Green Building Council, Ceres, Bloomberg Green, The Climate Pledge, Climate Group EP100, World Economic Forum และ UN Global Compact

JLL ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 20,300,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (Management Fee)	2% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อปี ^{2/}
2	ค่าธรรมเนียมค่าตอบแทนพนักงาน (Employee Remuneration Fee)	
3	ค่าส่งเอกสาร (Messenger Fee)	

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2/ รวมทั้ง 2 โครงการ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์
ไม่มี

(ข) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2531 เดิมชื่อ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด CBRE เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากลแห่งแรก

เปิดให้บริการในกรุงเทพมหานคร และมีสาขาอยู่ที่ภูเก็ต อีก 1 จังหวัด ประวัติของ CBRE ทั่วโลกนั้นมีมาอย่างยาวนาน โดยเป็นผู้ในระดับโลกด้านบริการและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ด้วยบริการข้อมูลเชิงลึก และข้อมูลที่ครอบคลุมทุกมิติของอุตสาหกรรม สร้างโซลูชันสำหรับลูกค้าทุกขนาด ในทุกภาคส่วน และทั่วทุกภูมิภาค

CBRE ยังเป็นบริษัทบริการและลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ (CRE) ที่ใหญ่ที่สุดในโลก ให้บริการลูกค้ากว่า 100 ประเทศ จากสำนักงานทั่วโลกมากกว่า 500 แห่ง

CBRE มีความโดดเด่นและเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการระบบวิศวกรรมอาคาร และการบริหารจัดการอาคารสถานที่ และการบริหารทรัพยากรอาคารแบบครบวงจร ภายใต้มาตรฐาน ISO 41001:2018 (ระบบบริหารจัดการอาคารสถานที่), ISO 9001:2015 (ระบบบริหารงานคุณภาพ), ISO 14001:2015 (ระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม) และ ISO 45001:2018 (ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย) จากประสบการณ์และความชำนาญดังกล่าว "CBRE" จึงได้รับความไว้วางใจให้ดูแลบริหารจัดการโครงการต่างๆ หลากหลายประเภท อาทิเช่น โครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้า, โครงการของสถาบันการเงินขนาดใหญ่, อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), โรงงานอุตสาหกรรม, ศูนย์ฝึกอบรม, คลังสินค้า และฐานการบิน เป็นต้น

CBRE ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 19,000,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (Professional Fee)	2% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อปี ^{2/}
2	ค่าใช้จ่ายพนักงาน (Staff Cost)	

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2/ รวมทั้ง 2 โครงการ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

(2) รายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

ไม่มี

2.5.5. กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ (เช่น โรงแรมหรือโรงพยาบาล) และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

ไม่มี

2.5.6. การรับประกันรายได้

ไม่มี

2.6. การกู้ยืมเงิน

2.6.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

(1) กู้ยืมเงินกับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
วงเงินกู้	ไม่เกิน 500 ล้านบาท ครอบคลุมชำระวันที่ 12 มกราคม 2569 ²
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดอกเบี้ยหนึ่งๆ อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง "THOR" หมายถึง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคารต่างๆ (Thai Overnight Repurchase Rate) ที่เผยแพร่โดยผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR บนเว็บไซต์ของผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR ณ เวลาประมาณ 17.00 น. ของทุกวันทำการในกรุงเทพมหานคร (หรือ ภายในเวลา 9.30 น. ของวันทำการถัดไปในกรณีที่มีการปรับ (refix) อัตราดอกเบี้ยของวันทำการดังกล่าวก่อนหน้า) ซึ่งใช้เป็น ฐานในการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 3 ปี
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

² เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมจำนวน 500 ล้านบาท จากธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ที่มีอยู่กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 3 ปี

ข้อตกลงหลักของผู้กู้	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
----------------------	--

(2) กู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
วงเงินกู้	ไม่เกิน 500 ล้านบาท ครอบคลุมชำระวันที่ 12 มกราคม 2569 ³
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดอกเบี้ยหนึ่งๆ อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง "THOR" หมายถึง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคารต่างๆ (Thai Overnight Repurchase Rate) ที่เผยแพร่โดยผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR บนเว็บไซต์ของผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR ณ เวลาประมาณ 17.00 น. ของวันทำการในกรุงเทพมหานคร (หรือ ภายในเวลา 9.30 น. ของวันทำการถัดไปในกรณีที่มีการปรับ (refix) อัตราดอกเบี้ยของวันทำการดังกล่าวก่อนหน้า) ซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 3 ปี
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

³ เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 กองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมจำนวน 500 ล้านบาท จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลากู้ยืมประมาณ 3 ปี

ข้อตกลงหลักของผู้กู้	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่ง คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและ กฎหมายกำหนด
----------------------	--

(3) **หุ้นกู้**

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
มูลค่าหุ้นกู้	ไม่เกิน 1,050 ล้านบาท
อายุหุ้นกู้	อายุ 7 ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ย งวดสุดท้ายจะชำระใน วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การชำระคืนเงินต้น	ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มี ผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ ณ เว้นแต่กรณีวันกำหนด ชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ย ดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไป จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณ ดอกเบี้ยด้วย
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของบริษัทในการ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	ไม่มี
สถานะของหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลา ใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้อง

	ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้นี้ดังกล่าวระงับลงเนื่องจากหนี้ได้โอนกลับกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกู้นี้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของกองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

บริษัทมีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์มีประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารจัดการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถลดต้นทุนในการลงทุนเมื่อเทียบกับการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาสำรองเงินที่เหมาะสมเพื่อชำระคืนเงินกู้ (ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย) โดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ สภาพะตลาดเงิน และตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ โดยมุ่งเน้นถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจากธนาคารอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้กับลูกค้าชั้นดีในอุตสาหกรรมที่คล้ายคลึงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่คล้ายคลึงกัน เช่น เงื่อนไขด้านสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ ทำให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ บริษัทอาจพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าการระดมทุนเพื่อชำระเงินกู้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

2.6.2. สถานะของการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสถานะของเงินกู้ยืมจากธนาคารและจากหุ้นกู้ดังนี้

รายการ	เงินกู้ยืมจากธนาคาร	หุ้นกู้	รวม
จำนวนเงินกู้	1,000 ล้านบาท	1,050 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	10.92%	11.46%	22.37%

2.6.3. การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

ไม่มี

2.6.4. การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ใหม่

ไม่มี

2.6.5. การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ให้กู้ยืมเงินแบบไม่มีหลักประกันแก่ บริษัท เล็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 96.38 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมในระหว่างปี โดยมีวัตถุประสงค์เป็นเงินทุนหมุนเวียนใช้ภายในกิจการ

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1. ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2568

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่า เศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 0.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนรวมกลับมาขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 ตามการกลับมาขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนร้อยละ 3.5 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องร้อยละ 8.9 ส่วนการส่งออกสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.9 และการส่งออกรับการลดลงร้อยละ 1.9 ด้านการผลิต สาขาการขายส่งและการขายปลีก สาขาเกษตรกรรม และสาขาการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 6.1 ร้อยละ 3.6 และร้อยละ 6.6 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ร้อยละ 1.9 และร้อยละ 1.7 ในปี 2567 ตามลำดับ ส่วนสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวร้อยละ 0.4 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 ขณะที่สาขาที่พักแรมและ

บริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวร้อยละ 2.5 และร้อยละ 4.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 12.0 และร้อยละ 10.1 ในปี 2567 ตามลำดับ

รวมทั้งปี 2568 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.97 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 18.68 ล้านล้านบาท ในปี 2567 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 269,643.1 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 266,102.7 บาทต่อคนต่อปี ในปี 2567 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.81 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.1 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 -2.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภค บริโภคและการลงทุนภาคเอกชน (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของการผลิตภาคการเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ จะขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) ถึงร้อยละ 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2569 ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงหลายประการ เช่น ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก หนี้สินภาคครัวเรือนและธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ ไปจนถึงเงื่อนไขและบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองหลังการเลือกตั้ง

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด รายงานว่า ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเผชิญการแข่งขันที่ทวีความรุนแรง ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เพื่อดึงดูดและรักษาผู้เช่า โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารเกรดพรีเมียมที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง โครงการคุณภาพสูงอย่าง One Bangkok และ Central Park Offices สามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นจำนวนมาก สะท้อนแนวโน้ม "Flight to Quality" ที่องค์กรให้ความสำคัญกับพื้นที่ทำงานมาตรฐานสูง มีการบริหารจัดการที่ดี และรองรับการเติบโตในอนาคต การตัดสินใจเช่าพื้นที่ในปัจจุบันไม่ได้พิจารณาเพียงต้นทุนค่าเช่าเท่านั้น แต่ยังเชื่อมโยงกับกลยุทธ์ด้านทรัพยากรบุคคล เนื่องจากสภาพแวดล้อมการทำงานมีผลต่อประสิทธิภาพ การมีส่วนร่วมของพนักงาน และความสามารถในการรักษาบุคลากรคุณภาพไว้กับองค์กร

ขณะเดียวกัน ประเด็นด้านความยั่งยืนกำลังมีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทข้ามชาติ (MNC) ที่ให้ความสำคัญกับอาคารซึ่งสอดคล้องกับพันธสัญญาด้านสิ่งแวดล้อมขององค์กร ไม่ว่าจะเป็นประสิทธิภาพการใช้พลังงาน มาตรฐานอาคารเขียว หรือองค์ประกอบด้านสุขภาวะของผู้ใช้อาคาร แนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ความแตกต่างระหว่างอาคารที่ได้มาตรฐานความยั่งยืนกับอาคารทั่วไปขยายตัวชัดเจนยิ่งขึ้น ทั้งในด้านความต้องการเช่าและความสามารถในการแข่งขันระยะยาว

ในขณะเดียวกัน องค์การส่วนใหญ่มีความระมัดระวังในการบริหารต้นทุนมากขึ้น เพื่อเตรียมรับมือกับแรงกดดันทางเศรษฐกิจที่ยังคงมีความไม่แน่นอน ผู้เช่าหลายรายจึงใช้จังหวะที่ตลาดอยู่ในภาวะเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่าในการเจรจาต่อรอง ปรับปรุงหรือย้ายสำนักงานไปยังอาคารที่ตอบโจทย์มากขึ้น โดยอาศัยเงื่อนไขการเช่าที่จูงใจซึ่งยังคงมีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ แนวโน้มดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงในช่วงไม่กี่ปีข้างหน้า เมื่ออุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่เริ่มชะลอตัวลง

อุปทาน

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 พื้นที่สำนักงานมีปริมาณรวมทั้งสิ้นประมาณ 6.49 ล้านตารางเมตร ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากไม่มีโครงการใหม่ขนาดใหญ่แล้วเสร็จเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตลาดยังขยายตัว 2.9% จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่รวม 183,000 ตารางเมตรในช่วงไตรมาส 1-3 ของปีนี้ ในส่วนของอาคารที่ได้มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมหรือพื้นที่สีเขียว (Green Space) มีอุปทานรวม 2.35 ล้านตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 36% ของอุปทานทั้งหมด สะท้อนบทบาทที่เพิ่มขึ้นของอาคารคุณภาพสูงและแนวโน้มการพัฒนาอย่างยั่งยืนในตลาดอาคารสำนักงาน

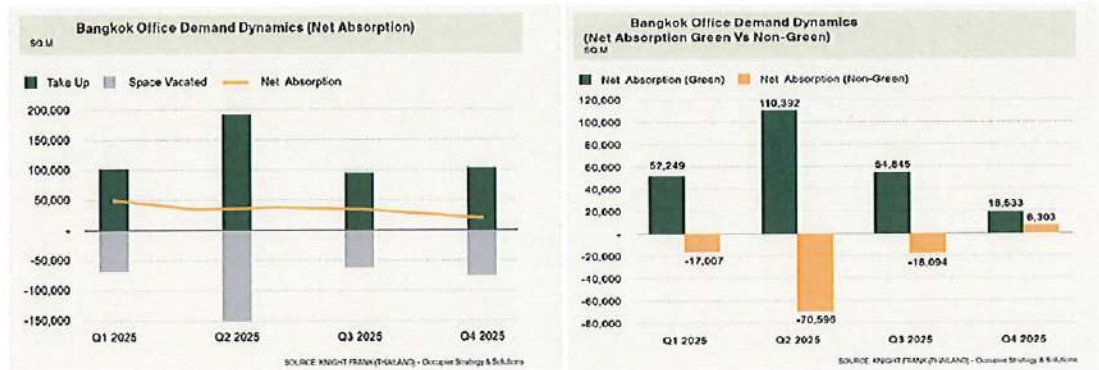
สำหรับปี 2569 นับเป็นอีกหนึ่งปีสำคัญของตลาดอาคารสำนักงาน โดยคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 436,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 51% ของอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาด ทั้งนี้ หลายโครงการที่เดิมมีกำหนดส่งมอบในไตรมาส 4 ปี 2568 ได้เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จออกไปเป็นปีถัดไป ส่งผลให้อุปทานใหม่กระจุกตัวในช่วงเวลาที่สั้นลง และมีแนวโน้มทำให้การแข่งขันในตลาดเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง

Bangkok Office Supply Change				
	Supply % Change			
	Q4 2025 (sq m)	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	0.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	0.0%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

อุปสงค์

ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ยังคงอยู่ในระดับแข็งแกร่งเมื่อเทียบกับแนวโน้มในอดีต การดูดซับรวม (Take Up) ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า โดยปรับเพิ่มเล็กน้อยมาอยู่ที่ 102,000 ตารางเมตร ขณะที่การดูดซับสุทธิ (Net Absorption) อยู่ที่ 25,000 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่เช่ารวมเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบรายไตรมาส มาอยู่ที่ประมาณ 5.0 ล้านตารางเมตร ช่องว่างด้านผลการดำเนินงานระหว่างอาคารสีเขียวและไม่ใช้สีเขียวยังคงขยายกว้างขึ้น แม้พื้นที่ที่ไม่ใช้สีเขียวจะกลับมามีการดูดซับสุทธิเป็นบวก แต่ตัวเลขยังน้อยอยู่ที่ประมาณ 6,300 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับอาคารสีเขียวที่ดูดซับได้ 18,500 ตารางเมตร ตอกย้ำความต้องการพื้นที่ทำงานที่ยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง

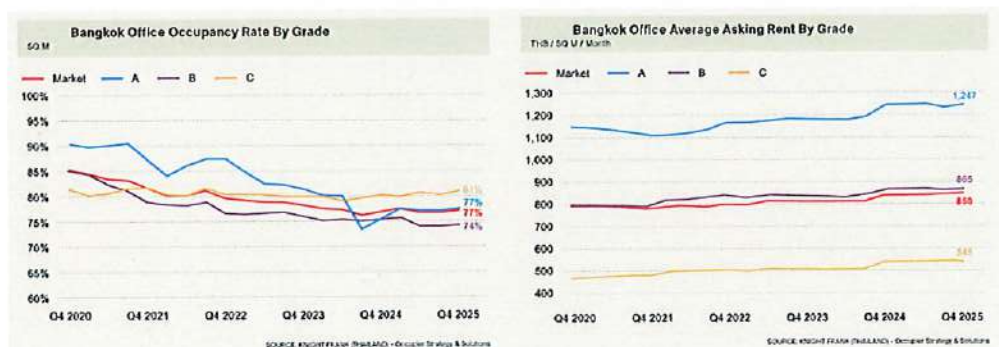


อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 77% ขณะที่เมื่อเทียบรายปี อัตราการเช่ายังคงทรงตัว สะท้อนให้เห็นว่าการเติบโตของอุปสงค์กำลังเคลื่อนไหวสอดคล้องกับอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด

เมื่อพิจารณาแยกตามเกรด พบว่า การเปลี่ยนแปลงโดยรวมอยู่ในทิศทางบวก โดยอาคารเกรด A และอาคารเกรด B มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเท่ากันที่ 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนอาคารเกรด C อัตราการเช่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.8% อย่างไรก็ดี หากพิจารณารายปี อาคารเกรด A อัตราการเช่ามีการปรับตัวดีขึ้นมากที่สุด โดยเพิ่มขึ้น 1.8% ดอกเบี้ยแนวโน้มการย้ายเข้าสู่อาคารคุณภาพสูง (flight to quality) ของผู้เช่า

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานไม่ได้ไปในทิศทางเดียวกันทั้งตลาด โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมของกรุงเทพมหานคร ปรับลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อจำแนกตามเกรดพบว่า อาคารเกรด A อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.5% จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 1,247 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารเกรด B อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.2% จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 865 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อาคารเกรด C อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย 0.5% จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 545 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน



Bangkok Office Occupancy Rate By Grade				
SQ.M				
	Occupancy Rate % Change			10 Yr. Avg. Occupancy Rate
	Q4 2025	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	77%	▲ 0.4% pts	0.0% pts	85%
Grade A	77%	▲ 0.3% pts	▲ 1.8% pts	89%
Grade B	74%	▲ 0.3% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	81%	▲ 0.8% pts	▲ 0.7% pts	83%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - Occupier Strategy & Solutions

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแยกตามทำเล (Market Dynamics by Area)

ตลาดอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีการปรับตัวของอัตราค่าเช่าลดลง โดยอัตราค่าเช่าเสนอ (Asking rent) เฉลี่ยลดลง 0.4% จากไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 965 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลงเล็กน้อย 0.4% มาอยู่ที่ 75%

- เพลินจิต-ชิดลม-วิทย์: อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่อัตราการเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 75%
- นานา-อโศก-พร้อมพงษ์: อัตราค่าเช่าลดลง 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 920 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าลดลง 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 79%
- สีลม-สาทร-พระราม 4: อัตราค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 988 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 75%

ในส่วนของตลาดนอก CBD อัตราค่าเช่าเสนอเฉลี่ยปรับลดลงเล็กน้อย 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 688 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่ากลับปรับเพิ่มขึ้น 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 79%

- เพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา: อัตราค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 731 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น 2.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 83%
- พหลโยธิน-วิภาวดี: อัตราค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 719 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการเช่าลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 71%
- บางนา-ศรีนครินทร์: อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 630 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อยู่ที่ 76%

Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators				
	Q4 2025	Rent % Change		10 Yr. Annual Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	850	▼ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 2.3%
Grade A	1,247	▲ 0.5%	▲ 0.1%	▲ 3.1%
Grade B	865	▲ 0.2%	▼ 0.5%	▲ 2.8%
Grade C	545	▼ 0.5%	▲ 0.8%	▲ 3.1%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - Occupier Strategy & Solutions

Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators						
Area	Average Asking Rent (THB / Sqm / Year)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change	
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
CBD	965	▼ 0.4%	▼ 0.5%	75%	▼ 0.4%	▼ 0.7%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,075	▲ 0.3%	▼ 1.4%	75%	▼ 0.5%	▼ 1.4%
Nana - Asok - Phrompong	920	▼ 1.4%	▼ 2.4%	79%	▼ 0.2%	▼ 0.9%
Silom - Sathorn - Rama IV	988	▼ 0.1%	▲ 2.2%	75%	▼ 0.6%	▲ 1.0%
Non - CBD	688	▼ 0.1%	▲ 2.6%	79%	▲ 1.5%	▲ 0.8%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	731	▼ 0.5%	▲ 0.5%	83%	▲ 2.0%	▲ 3.3%
Phaholyothin - Vithayalai	719	▼ 0.5%	▲ 5.6%	71%	▼ 0.4%	▼ 6.6%
Bangna - Srinakharin	630	▲ 0.8%	▲ 1.7%	76%	▲ 5.3%	▲ 6.3%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2. นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นสำนักงานให้เช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่สูง โดยเสนอสิ่งจูงใจทั้งค่าเช่าและสิ่งจูงใจที่ไม่ใช่ตัวเงิน และมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการเช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยมีเป้าหมายที่สำคัญดังนี้

- การเพิ่มอัตราการเช่า: โดยการดึงดูดผู้เช่าใหม่ และรักษาผู้เช่าเดิม โดยเฉพาะการมุ่งเน้นไปที่บริษัทที่มีธุรกิจที่กำลังเติบโต บริษัทต่างชาติ ธุรกิจ Startup และผู้ให้บริการ co-working space
- การเพิ่มรายได้: โดยการปรับอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด
- การสร้างมูลค่าเพิ่ม: โดยการพัฒนาอาคารสำนักงานให้ทันสมัย และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การติดตั้งระบบประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคาร

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพรม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจ

ลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนด ไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการ ควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่าจะ" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจ ของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้ เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการ คาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผย หรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของ ข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

4.1.1. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหา ผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูด ลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การ ซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อ เปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการ เปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการ ชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

Don

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีอาคาร การปรับปรุงงานระบบ การซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุสิ้นเปลือง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ ระยะเวลาในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมาการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นนัยสำคัญ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบัซของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนหม้อน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณตามที่คาดการณ์ว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

4.1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติงานที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวโดยผ่านการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

4.1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

4.1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าหรือค่าให้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ให้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือให้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

อย่างไรก็ดี ทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร คือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าหมอชิต ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญ แต่ในปัจจุบันมีการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่มีอุปทานมากขึ้นในตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่หรือค่าให้บริการพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์

4.1.5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

สำหรับโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุหรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

4.1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่ น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่ง การแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียก เก็บจากผู้เช่า

4.1.7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญากู้ยืมเงินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น ตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาหรือใช้ สิทธิที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ ข้อตกลงในสัญญาฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรืออาจมีข้อตกลงบางประการที่เป็นข้อจำกัดในการ ลงทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Asset Acquisition Restriction) หรือข้อจำกัดในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขาย นั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์ เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

สำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ถือหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกโดยกองทรัสต์ ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้ถือหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือ บริษัท เอสซีซีที รีทรัส จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หนี้ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หนี้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีที รีทรัส จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหนี้กับผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีที รีทรัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบต่อการชดเชยหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการบังคับชำระหนี้กับผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีที รีทรัส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบต่อการชดเชยหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ด้วย ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ จะถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นและให้ความสำคัญในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้และภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน รวมถึงการติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ เช่น แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย สภาวะเศรษฐกิจ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

4.2.1. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.2.2. ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมียค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านี้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

4.2.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการ

จลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริทิวรี ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

4.2.4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น ซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบียที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบีย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

4.3.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อ

ต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (22) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายที่เพิ่มขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรืออาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในขาลงอย่างกะทันหัน

4.3.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

ก่อนมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยวิศวกรตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวไม่ได้เป็นการรับรองว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยวิศวกร ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาใช้พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่ง

ของการตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมีได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมีได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นไม่สามารถตรวจพบได้ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

4.3.3. ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม โดยมีปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่า ให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การ

ให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้ลดการเช่าและการให้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ให้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

4.3.4. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นดังกล่าว

4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งปัจจุบัน มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด อยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุนและแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล

4.3.6. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4.3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของการเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่

เชื่อมต่อกับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ได้

4.3.8. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้น อยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ในช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

4.4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ

- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับต้นทุนในการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน โดยราคาหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรกที่ราคาจองซื้อ อาจแตกต่างจากผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่องเนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับไถ่ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.4.3. ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

4.4.4. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความผันผวนกับสถานะทางการเมืองมากนัก

4.4.5. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยผู้ประกอบการจากทั้งในและนอกประเทศ โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคและภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนอื่นๆ มาตรการส่งเสริมการลงทุนของหน่วยงานภาครัฐ ปัจจัยอื่นๆ เช่น เหตุการณ์ทางธรรมชาติหรือโรคระบาด ที่อาจมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และ

ความสามารถของกองทรัสต์ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือขึ้นอัตราค่าเช่าที่ต้องการเรียกเก็บจากการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า เพื่อลดความเสี่ยงด้านการจัดเก็บรายได้ อย่างไรก็ตาม แม้ทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า บริษัทตระหนักดีถึงสถานะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปี 2569 ที่มีความท้าทายมากขึ้น ทั้งจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้น และพฤติกรรมผู้เช่าที่เปลี่ยนไปตามแนวโน้ม Flight-to-Quality จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการรักษารฐานผู้เช่าเดิมควบคู่ไปกับการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ผ่านการปรับปรุงภาพลักษณ์อาคาร (Renovation) และการปรับปรุงอาคารให้มีมาตรฐานสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในการหาผู้เช่ากับอาคารสำนักงานในตลาด

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com