

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

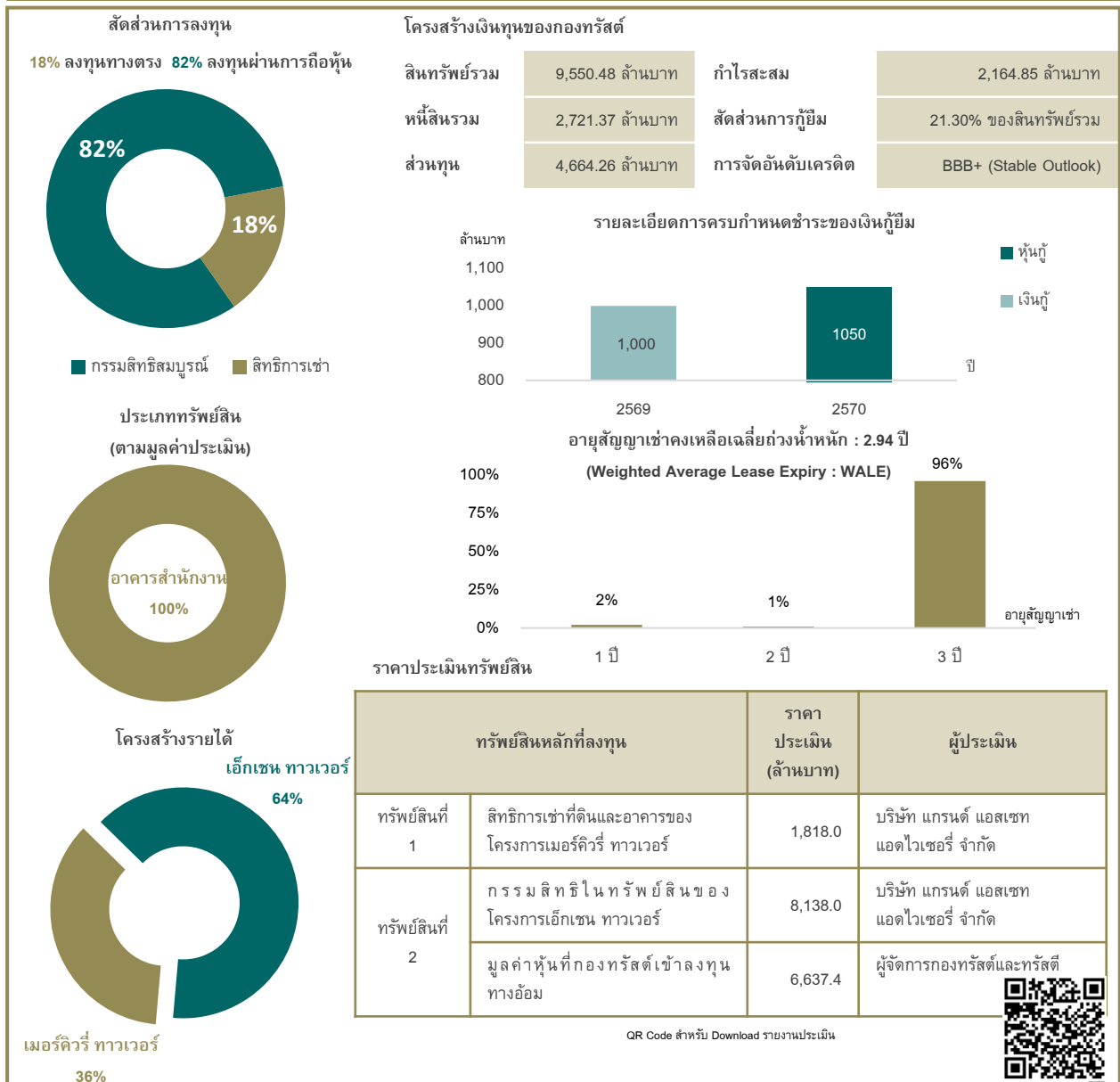
เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์



1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPRIME		
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด ("บริษัท")		
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	3,832.50	ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 (บาทต่อหน่วย)	7.00
จำนวนหน่วย (หน่วย)	547,500,000	ทุนจดทะเบียน (บาท)	4,664,262,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	6,829,109,293	พาร์ (บาทต่อหน่วย)	8.5192
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4732	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	0.5612	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	83.91



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 รายแรก

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	161,435,600	29.49
2. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	114,845,300	20.98
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,973,800	7.67
4. บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,917,200	6.56
5. บริษัทเอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,306,500	5.17

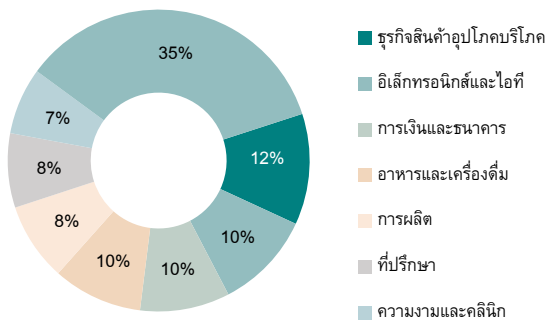
ซื้อจำกัดหุ้นต่างตัว	49%
การถือครองหุ้นต่างตัวในปัจจุบัน	0.09%

ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

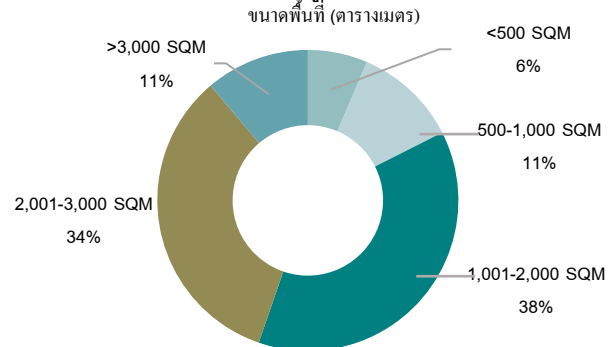
ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

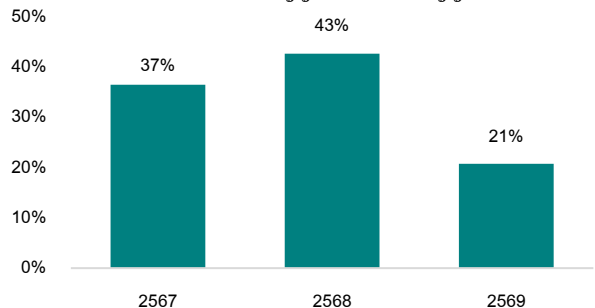
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



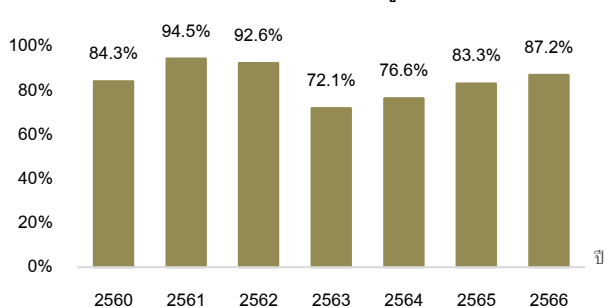
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



นโยบายการจ่ายปันผล :

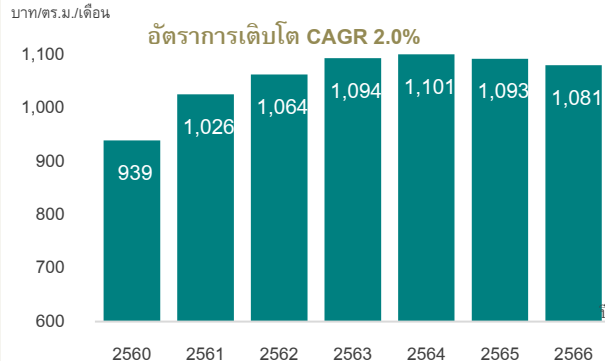
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

จ่ายปันผลรายไตรมาส
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

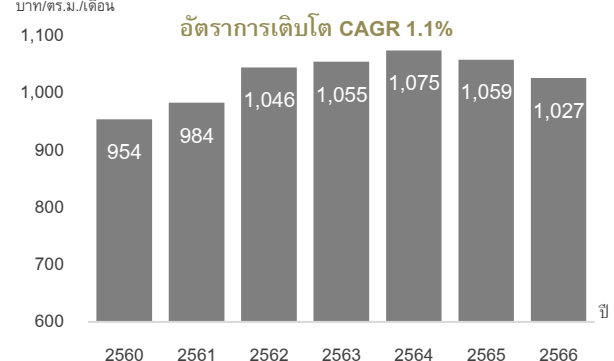
รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	นับตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผลจ่าย (บาท/หน่วย)	0.0759	0.3719	0.4708	0.5433	0.5953	0.4372	0.4320	0.4389	3.3653
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	0.0613	0.2800	0.2490	0.2479	0.1815	0.2128	0.1480	0.1311	1.5116

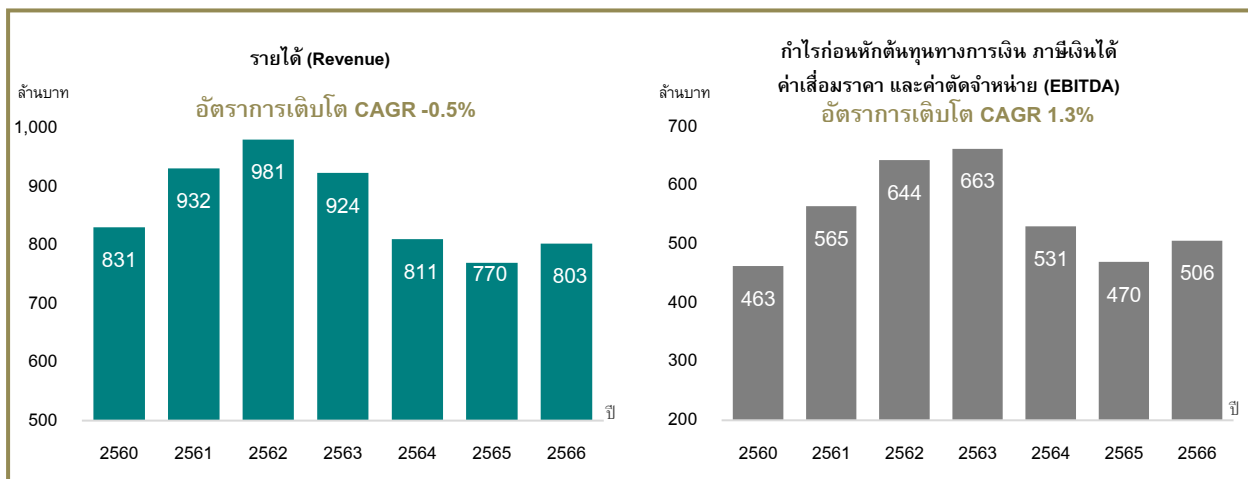
ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์



อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์





หน่วย : บาท			
ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	784,975,087	767,442,231	802,941,537
รายได้อื่นๆ	17,570,922	2,613,370	8,378,157
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	506,158,181	470,060,316	531,946,262
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	385,566,246	305,802,783	316,191,525
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6653	0.6461	0.6773
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.4389	0.4320	0.4372
ส่วนของลูกทุน	0.1311	0.1480	0.2128
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.2130	0.2159	0.2149
ดอกเบี้ย	80,816,367	58,427,408	62,358,998
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	406,853,119	426,181,836	421,068,031
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(419,690,872)	(408,888,250)	(431,149,750)
กระแสเงินสดสุทธิ	(12,837,753)	17,293,586	(10,081,719)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	6,829,109,293	6,751,303,542	6,788,278,159
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.4732	12.3311	12.3986
อัตราเงินปันผล ณ ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (%)	6.27%	4.99%	4.97%
มูลค่าตลาด	3,832,500,000	4,735,875,000	4,818,000,000
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.00	8.65	8.80

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามงบการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 802.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 32.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นเพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 676.2 และรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 17.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 438.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นประมาณ 22.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 22.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 364.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 69.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 385.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 79.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการผูกพันทางการเงิน

1. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินยืมกับสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง จำนวนเงินรวม 1,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ THOR บวกส่วนเพิ่มต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

2. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ TPRIME มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท โดยรายละเอียด มีดังนี้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	ระดับ BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 26 เมษายน 2566
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ต่อยศสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
มูลค่าหุ้นกู้	1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ธุรกิจ เช่น ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่เกิดการฟ้องร้องและ/หรือการฟ้องผู้บริหารระดับสูงในการดำเนินงานตามกฎหมายและและบริหารจัดการการลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่หากธุรกิจของผู้เช่าประสบปัญหาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นต้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการผิดกฎหมายที่ดิน ความเสี่ยงเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบเพิ่มเติมในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ภายใต้การบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	172.4	2.5	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	41.3	0.6	2.0
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.4	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.5	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.3	0.5	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6.3	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	26.8	0.4	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	80.8	1.2	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57.5	0.8	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	-	-	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	438.3	6.4	20.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	6,829.1		

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 388 ชั้น 39 ห้อง 3903 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท คลองเตย คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-258-4515-8
เว็บไซต์	www.tprimereit.com

ข้อมูลทรัสต์

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน สามเสนใน พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของ หน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,664,262,000 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ สำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเสนอขายตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้งบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัดและบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์การ ดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไป ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้ง ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการ ในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อ ศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.1.2. กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อ และหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการ กองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ที่จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์) และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

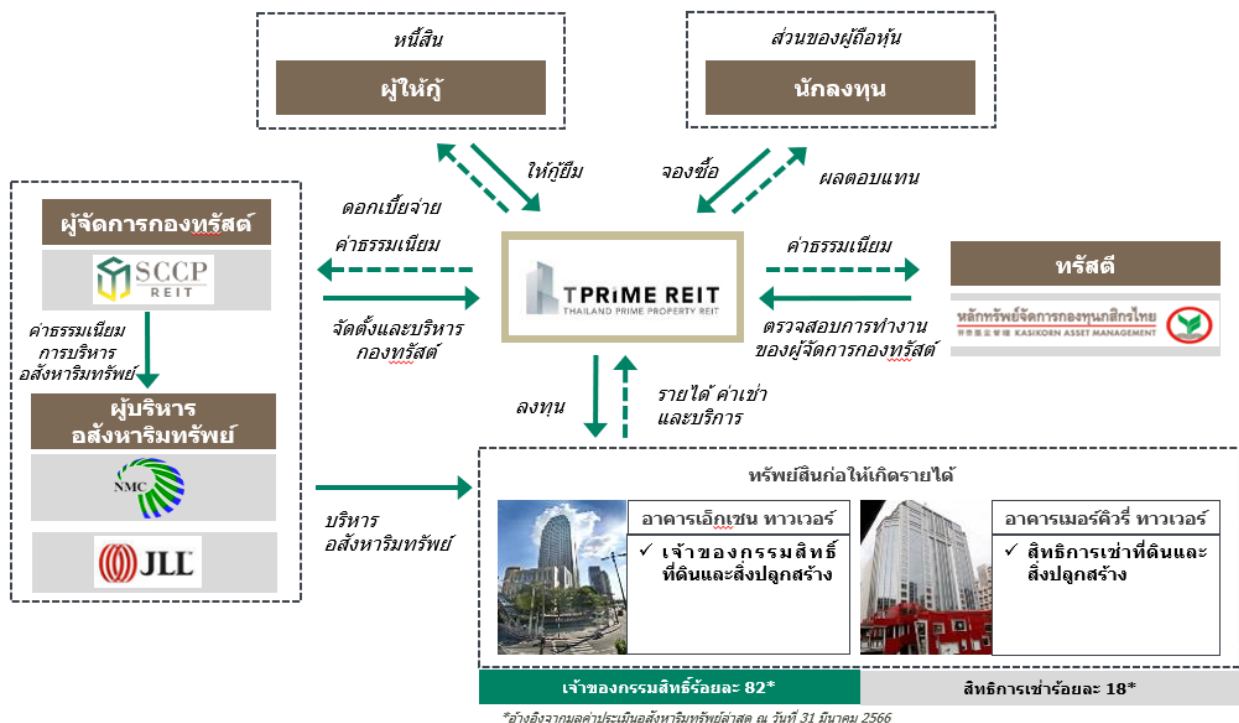
2.1.3. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ ดังนี้

- กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตในระดับ BBB+ (Stable Outlook) เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566
- กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ สัญญาเริ่ม 1 สิงหาคม 2566

2.1.4. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 56- REIT นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือนักลงทุนทั่วไปสามารถจะดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.TPrimeReit.com

2.1.5. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน

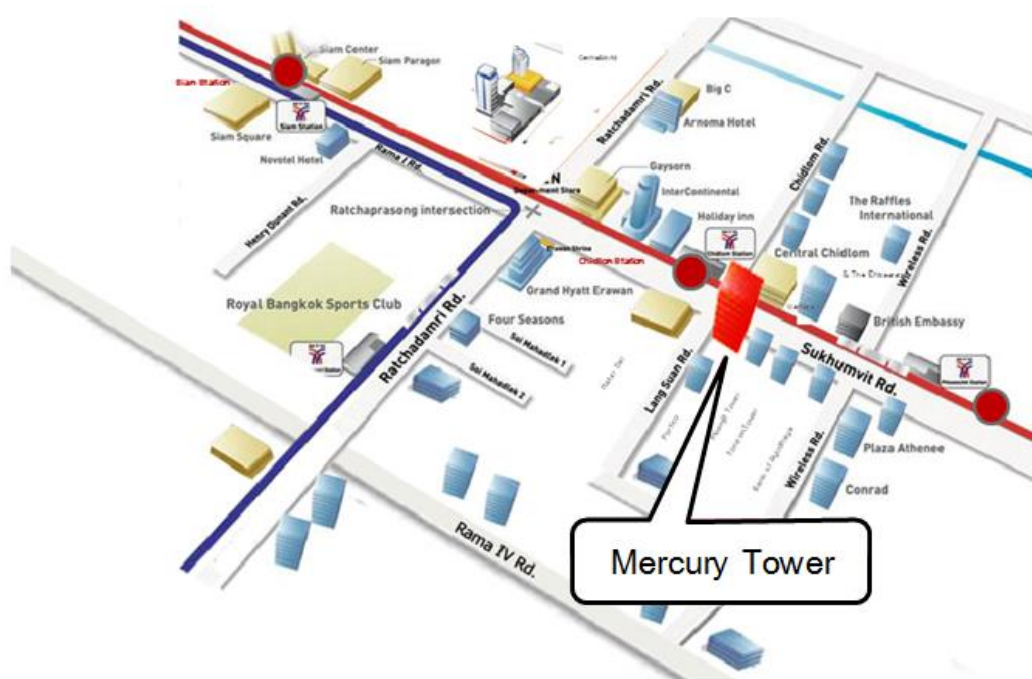
อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์



อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประมาณ 11 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 25,075.86 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 18,191.42 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,744.21 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 140.23 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เลขที่ตึก 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม โดยมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้อาคารมีข้อได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีรถไฟฟ้าเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการรถไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกองทรัสต์เป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
3158	104	791	3-0-0	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร และกองทรัสต์เป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสาสื่ออากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสาสื่ออากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียมพร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถึงดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

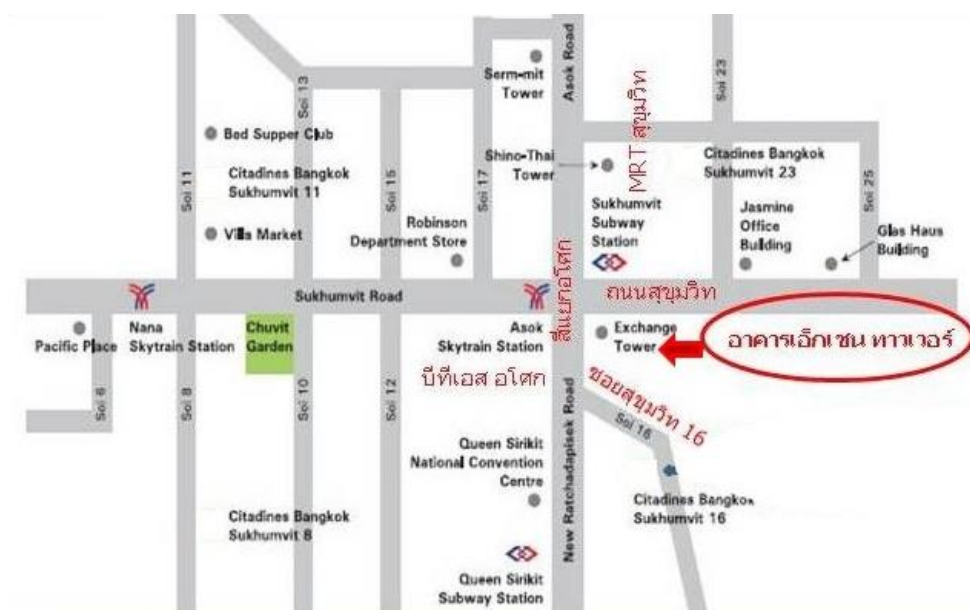
อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์



อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอ็กเชน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 41 ชั้นมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สีแยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,939.82 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,421.63 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 7,458.19 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 60 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย อยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งที่ตั้งของอาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทาง โดยมีทางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโดยตรงทำให้อาคารได้รับผลประโยชน์จากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่าง ๆ ที่จะเพิ่มจำนวนผู้โดยสารในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต โดยสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้อัฒบันไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสารสาธารณะ ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ของอาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน ปั๊มน้ำดับเพลิง ปั๊มน้ำเย็น ปั๊มน้ำเสีย ปั๊มน้ำสระน้ำ แท้งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้อง วงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษา ความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

2.1.6. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด โดยสรุปดังนี้

รายละเอียด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ลักษณะการลงทุน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)	2,420,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 12 ปี 7 เดือน 21 วัน
วันที่มีการประเมินมูลค่า/สอบทานราคา	1 เมษายน 2566	1 เมษายน 2566
มูลค่าทรัพย์สิน	8,138,000,000 บาท (แปดพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)	1,818,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยอ้างอิงสมมติฐานหลักของผู้ประเมินร่วมกับข้อมูลทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงเป็นหลัก

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาตรวจสอบว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินเนื่องจากสามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้าย จะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดดังกล่าว ทางผู้ประเมินทรัพย์สินได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด
- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์

- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ต้องชำระ โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ
- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่า เอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

โดยสรุปทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสม ณ 1 เมษายน 2566 อยู่ที่ 6,637,389,982 บาท

2.1.7. รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

2.1.8. รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในอัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มี -

2.1.9. รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

2.1.10. รายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

2.2 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.2.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท นันทวัน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

แมนเนจเม้นท์ จำกัดและบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัดและบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาและผู้เช่าในกรณีมีการกระจุยตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

2.2.3. ข้อมูลของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555	
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้	
	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	92.58
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับโดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่	

- 2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ มีการเข้าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทำการเข้าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเข้าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเข้าพื้นที่ค่าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- 3) บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด	
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555	
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้	
	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	58
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่	

- 4) บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้อง	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 1 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าและกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์</td><td>94.19</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์	94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์	94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

2.2.4. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กเป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน JLL เป็นหนึ่งใน 500 บริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในสหรัฐอเมริกาที่มีรายได้สูงสุดตามการจัดอันดับโดยนิตยสารฟอร์จูน โดยในปีที่ผ่านมา มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้น 20.9 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 103,000 คน JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle Incorporated)

สำหรับในประเทศไทย JLL เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 6.9 ล้านตารางเมตร JLL ได้รับรางวัล “Property Management Team of the Year in Southeast Asia” จากสถาบัน RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ซึ่งเป็นองค์กรที่ใหญ่ที่สุดในระดับโลกของการรวมกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน ก่อสร้าง สาขาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ในปี 2563-2565 นอกจากนี้ JLL ยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัล “APAC Facility Management Company of the Year Award” จาก Frost & Sullivan ติดต่อกันเป็นปีที่ 7 ในปี 2565 ทั้งนี้ JLL ยังได้ให้ความร่วมมือกับองค์กรต่างๆ เพื่อผลักดันการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ “Climate Action” เช่น World Green Building Council, Ceres, Bloomberg Green, The Climate Pledge, Climate Group EP100, World Economic Forum, UN Global Compact และองค์กรระดับโลกอื่นๆ

โจนส์ แลง ลาซาลล์ ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 19,000,000 บาทต่อปี

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด “NMC”

บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด “NMC” จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2542 เดิมชื่อ บริษัท นันทวัน-มารูเซ่ จำกัด โดยความร่วมมือระหว่าง บริษัท นันทวัน จำกัด หรือเป็นที่รู้จักกันดีในนาม บริษัท ไทยโอบายาชิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นผู้นำด้านเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมกรรมการก่อสร้างแห่งหนึ่งของประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

“NMC” มีความโดดเด่นและเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการระบบวิศวกรรมอาคาร และการบริหารจัดการอาคารสถานที่ ภายใต้มาตรฐาน ISO 9001:2015 (ระบบบริหารงานคุณภาพ), ISO 14001:2015 (ระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม) และ ISO 45001:2018 (ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย) จากประสบการณ์และความชำนาญดังกล่าว “NMC” จึงได้รับความไว้วางใจให้ดูแลบริหารจัดการโครงการต่างๆ หลากหลายประเภท อาทิเช่น โครงการอาคารสำนักงานและพลาซ่า, โครงการของสถาบันการเงินขนาดใหญ่, อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), โรงงานอุตสาหกรรม, สายการบินชั้นนำ และอาคารสถานทูต เป็นต้น

NMC ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 15,200,000 บาทต่อปี

2.2.5. การกู้ยืมเงิน

2.2.5.1. นโยบายและวิธีการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่

ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และนำไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับ ความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืม

เงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.2.5.2. ข้อมูลและสถานะของการกู้ยืมเงิน

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2566 กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,000 ล้านบาทสำหรับไถ่ถอนหนี้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ชุดที่ 1 ซึ่งได้ครบกำหนดไถ่ถอน เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	วงเงินกู้ : วงเงินกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับ Refinance หนี้กู้ TPRIME231A จำนวน 1,000,000,000.00 บาท (หนึ่งพันล้านบาทถ้วน) ที่ครบกำหนดวันที่ 16 มกราคม 2566

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ : ระยะเวลารวมไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่วันเบิกรับเงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนโดยการชำระครั้งเดียวทั้งจำนวน โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเบิกรับเงินกู้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงกัน โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
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
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนโดยการชำระครั้งเดียวทั้งจำนวน โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการเบิกรับเงินกู้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาได้ตกลงกัน
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</p> <p>(Key Financial Covenants)</p>	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า</p> <p>ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</p> <p>(Key Covenants)</p>	<p>1. ผู้กู้จะต้องไม่ก่อหนี้ใด ๆ เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ก่อนแล้ว ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ไม่ว่ากับบุคคลใด ๆ หรือกับสถาบันการเงินอื่น เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • การก่อหนี้ที่เกิดจากสัญญาเงินกู้ที่ขอครั้งนี้เพื่อ Refinance หนี้กู้ TPRIME231A ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมกันแล้วต้องไม่เกิน 1,000,000,000.00 บาท (หนึ่งพันล้านบาทถ้วน) • การก่อหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมระหว่างกัน (related parties) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกู้ยืมเงินระหว่างผู้กู้และ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด • การก่อหนี้ที่เกิดจากการดำเนินการในทางการค้าปกติของผู้กู้ หรือ • การก่อหนี้ใด ๆ ที่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงให้ บริษัท เอสซีซีพีรีลส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ทุกขณะ และต้องดำรงให้สัดส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด ไม่เปลี่ยนแปลงไป เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก่อน</p> <p>3. ผู้กู้จะต้องไม่นำทรัพย์สินของผู้ที่มีอยู่ในขณะนี้และ/หรือที่จะมีต่อไปในภายหน้า ไปก่อให้เกิดภาระผูกพัน หรือภาระติดพันใด ๆ (Negative Pledge) รวมทั้งผู้กู้จะต้องดำเนินการ ให้ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ไม่นำทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่มีอยู่แล้วในขณะนี้และ/หรือที่จะมีต่อไปในภายหน้าไปก่อให้เกิดภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ (Negative Pledge) เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน รวมถึงผู้กู้ต้องไม่ทำการโอน ขาย</p>

	<p>ให้เช่า จำหน่าย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ กับทรัพย์สินของผู้กู้วันแต่ในกรณีที่เป็นทางการค้าปกติของผู้กู้</p> <p>4. ผู้กู้ตกลงว่า สัญญากู้เงินฉบับนี้ที่ผู้กู้ทำกับผู้ให้กู้ ผู้ให้กู้จะต้องมีสิทธิเรียกร้องหรือหลักประกันไม่ด้อยกว่าเจ้าหนี้รายอื่นในทุกขณะ (Pari Passu)</p> <p>5. ผู้กู้จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ เถณฑ์ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับผู้กู้ หรือการประกอบธุรกิจของผู้กู้ทั้งหมดอย่างเคร่งครัด</p> <p>6. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำเสนอส่งสำเนางบการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตที่เชื่อถือได้ให้แก่ผู้ให้กู้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</p> <p>7. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p>8. ผู้กู้จะแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที เมื่อมีข้อพิพาท หรือคดีใด ๆ ที่ผู้กู้เป็นคู่ความ</p> <p>นอกจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กระแสเงินสดในการดำเนินธุรกิจตามปกติของผู้กู้ 2. เงินจากการขายทรัพย์สินของผู้กู้ หรือ 3. เงินกู้ยืมจากธนาคารในกรณี Refinance

เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าความเสี่ยงในการระดมทุนเพื่อชำระหนี้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทในกลุ่มของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นเป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะมีการคำนึงถึงหลายๆ ปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อย

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

กว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขนโยบายราคา	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ยบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดอกเบี้ยหนึ่งๆ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	โดยวงเงินกู้ยืมมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 3 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี และไม่มีหลักประกันการกู้ยืม
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอมหาบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	-
หัก ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดบัญชี	(14,547)	-
รวม	985,453	-

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.30%

2.2.5.3. ข้อมูลการกันสำรอง

- ไม่มี -

2.2.5.4. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี -

2.2.5.5. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท โดยรายละเอียดมีดังนี้

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 26 เมษายน 2566
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
มูลค่าหุ้นกู้	1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรก ในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

การคำนวณดอกเบี้ย	ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้าง โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันชำระดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยในงวดนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่เศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไป จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่กรณีวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกุก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกุก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกูดังกล่าวจะลดลงเนื่องจากหนี้เคลื่อนกลับ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

	กันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกู้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา

สถานะการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อัตรา ดอกเบี้ยต่อปี		
	ร้อยละ	อายุ	ครบกำหนด
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	
	พันบาท	พันบาท	
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	-	1,000,000	
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	1,050,000	1,050,000	
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม			
รอดัดบัญชี	(1,152)	(1,544)	
รวม	1,048,848	2,048,456	

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.30%

2.2.5.6. ข้อมูลการให้กู้ยืมเงินหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมในระหว่างปี

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	96,378	96,378

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2566 ภาพรวมภาวะธุรกิจขยายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาคธุรกิจยังเผชิญต้นทุนที่ยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคการค้าขายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน 6% ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ค่าครองชีพ ที่ทรงตัวในระดับสูงเป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อโดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนฐานราก รายได้ภาคการผลิตหดตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน 8% ตามธุรกิจการผลิตหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำคัญ ตามคำสั่งซื้อที่ยังชะลอตัวจากปริมาณสินค้าคงคลังของคู่ค้าที่ยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อน 15% ที่มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้นสุดมาตรการสนับสนุนภาครัฐ ประกอบกับปัจจัยกดดันจากหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง และความระมัดระวังในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน รายได้ภาคบริการขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนตามจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ฟื้นตัวต่อเนื่องซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มเดินทางด้วยตนเอง (F.I.T)

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) โดยภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ภายในประเทศโดยเฉพาะการบริโภคภาคเอกชนเป็นปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญโดยคาดว่าทั้งปี 2566 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 27.7 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 148.3 ต่อปี และมีรายได้จากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 1.18 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 225.5 จากปี 2565 และการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 5.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.3 ถึง 6.3) รวมถึงแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อที่คลี่คลายลงสำหรับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 ถึง 1.4) สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.8 (ช่วงคาดการณ์ที่

ร้อยละ-2.3 ถึง -1.3) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ คู่ค้าสำคัญของไทยนอกจากนี้ การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -3.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ-3.9 ถึง -2.9) ในขณะที่การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะทรงตัวในระดับเดียวกับปีก่อนหน้าโดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ที่ล่าช้ากว่าปีที่ผ่านมา

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.5 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ1.0 ถึง 2.0) เนื่องจากแรงกดดันจากราคาสินค้าในหมวดพลังงานได้คลี่คลายลงตามลำดับ ประกอบกับมาตรการบรรเทาของภาครัฐที่ช่วยบรรเทาภาระค่าครองชีพของประชาชนทำให้เงินเฟ้อกลับเข้ามาสู่กรอบเป้าหมายที่ร้อยละ 1-3 สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ดุลบริการมีแนวโน้มจะกลับมาเกินดุล ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะกลับมาเกินดุล 2.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 ของGDP”

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 4.2) โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน และภาคการส่งออกกรอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 34.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 24.6 ต่อปี ส่งผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเกิดการจ้างงานและเพิ่มรายได้ประชาชนโดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.1 ถึง 4.1) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.4 ถึง 5.4) ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจทำให้คาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ2.5 ถึง 4.5) อย่างไรก็ตาม การประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 ในครั้งนี้ ยังไม่ได้รวมผลกระทบของมาตรการเศรษฐกิจที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการโดยเฉพาะนโยบายโครงการเติมเงิน 10,000 บาท ผ่าน Digital Wallet

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ1.2 ถึง 3.2) เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าตามอุปสงค์ภายในประเทศที่ขยายตัวดี ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 8.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ1.5 ของGDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 2.5 ของ GDP)

สำหรับปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ

- 1) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทย

ในระยะถัดไป เช่น สถานการณ์สู้รบในอิสราเอลและกาซาที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงานให้ปรับตัวสูงขึ้นความยืดหยุ่นของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน และการแข่งขันเชิงยุทธศาสตร์ระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลกและการค้าระหว่างประเทศ จำเป็นต้องติดตามบทบาทและท่าทีของแต่ละประเทศอย่างใกล้ชิด 2) ความผันผวนของตลาดการเงินโลกจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลักและปัญหาสถาบันการเงินในต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศสหรัฐฯ และสหภาพยุโรป 3) สถานการณ์เศรษฐกิจจีนที่ประสบปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจส่งผลต่อการส่งออกและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของไทย และ 4) ปรากฏการณ์เอลนีโญ (El Niño) ที่อาจทำให้เกิดภัยแล้งในปี 2567 ส่งผลกระทบต่อรายได้เกษตรกร”

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี ให้ข้อมูลว่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9,522,888 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้น 29,927 ตารางเมตร จากการเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่ ได้แก่ อาคาร JLK ซึ่งเป็นสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรด เอ ปัจจุบันพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณกว่า 858,222 ตารางเมตรอยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2568 รวมถึงพื้นที่อีกประมาณกว่า 633,430 ตารางเมตรที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2568 – 2569

อุปสงค์

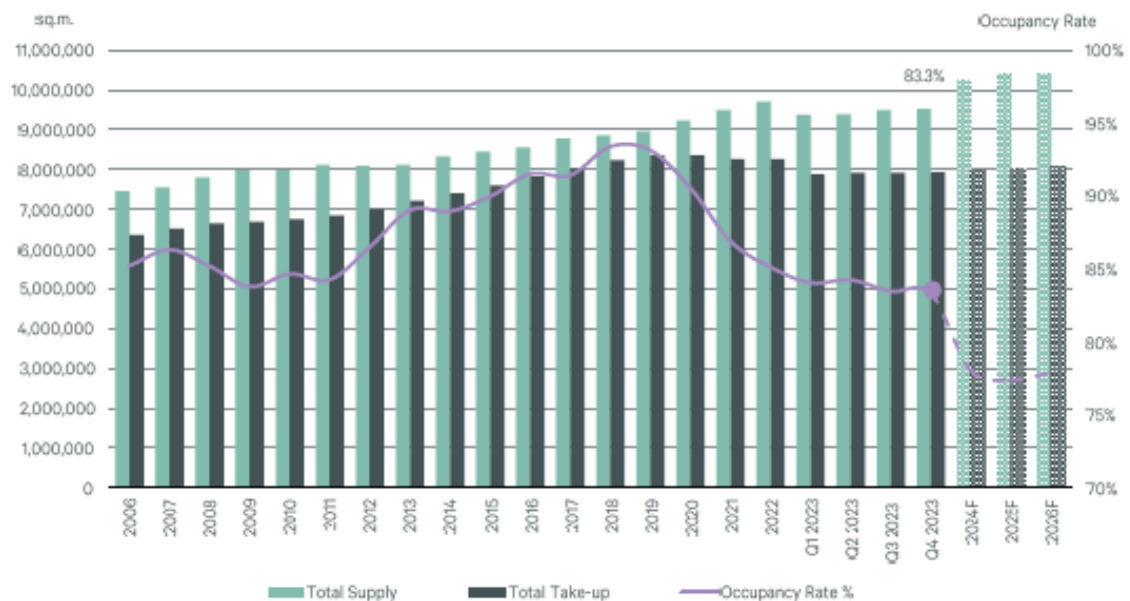
อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 4 ปีพ.ศ. 2566 อยู่ที่ 83.3% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.2% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นนั้นสาเหตุหลักมาจากการเช่าพื้นที่บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรด เอ พลัส ส่วนที่เหลือมาจากการเช่าพื้นที่บริเวณนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) เกรด เอ และเกรดบี ในทางกลับกันการเช่าพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารเกรด เอ และเกรด บี ตีดลง เนื่องจากผู้เช่าย้ายไปอาคารสำนักงานใหม่ในย่านบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่นเดิม

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Total Supply, Take-Up and Occupancy Rate of Bangkok Office, 2006 – 2026F



ที่มา: CBRE Research

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2566 ในภาพรวมยังคงทรงตัว ยกเว้นอัตราค่าเช่าของกลุ่มสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรด เอ ที่ปรับตัวลดลงประมาณ 5% จาก 975 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 925 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

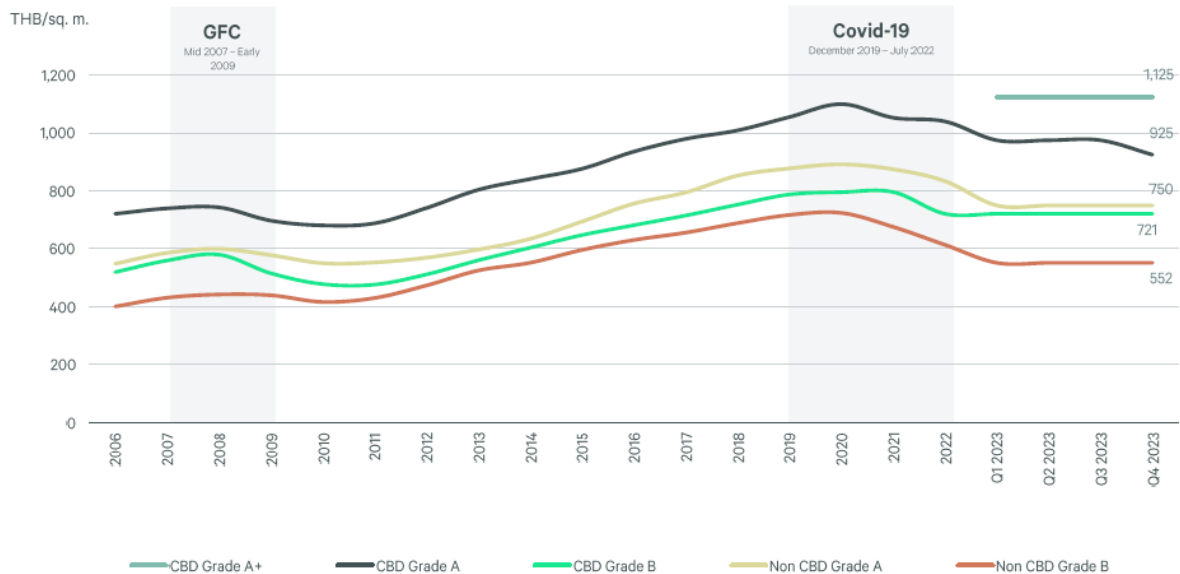
ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานคาดว่าค่าเช่าจะลดลงและอัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงต่อการมีค่าเช่าลดลงมากที่สุด ผู้เช่าเดิมที่เคยอาศัยอยู่ในอาคารสำนักงานเก่าเหล่านี้มานานก็ย้ายออกไปก็เป็นการยากที่จะดึงดูดผู้เช่าใหม่มาทดแทนเนื่องจากต้องแข่งขันกับสำนักงานใหม่ๆ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Average Effective Rent of Bangkok Office by Grade, 2006 – Q4 2023



Note: The average rent is calculated based on 100 – 300 sq. m. CBRE transactions. Larger transactions attain an approximately 5-15% discount from smaller transactions.

ที่มา: CBRE Research

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทฯ เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือ

การประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

(1) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีอาคาร การปรับปรุงงานระบบ การซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุ

สิ้นปีเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวนี้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ ระยะเวลาในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมามีการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นนัยสำคัญ โดยโครงการทั้งสองมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่เมื่อปี 2557 ซึ่งมีการปรับปรุงอุปกรณ์ลิฟต์ เคเบิลลิฟต์ ทาวเวอร์ และระบบการบริหารพลังงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุนมูลค่ารวมประมาณ 37.5 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการปรับปรุงซึ่งจะช่วยให้การประหยัดพลังงานซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารของโครงการในระยะยาว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น ในแต่ละปีจะมีการปรับปรุงงานระบบตามอายุและความเหมาะสม รวมถึงการดำรงคุณภาพและบำรุงรักษาระบบต่างๆ ของอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในการถือครองรางวัล BCA Green Mark Certification ซึ่งเป็นรางวัลที่โครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์ได้รับในฐานะผู้ที่ได้รับการยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากลและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารในแต่ละปีจึงค่อนข้างคงที่และไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อตัวภายในปีใดปีหนึ่ง ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายล่วงหน้าได้อย่างเหมาะสม

ในส่วนของการโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์นั้น ได้มีการปรับปรุงต่อเติมอาคารครั้งใหญ่ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในบริเวณชั้น 1-4 ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า โดยบางกอก ออฟฟิศ ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารภายหลังการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งอยู่ในสภาพที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยการปรับปรุงครั้งใหญ่นี้ได้มีการดำเนินการปรับปรุงในส่วนโครงสร้างและพื้นที่ใช้สอยของร้านค้าบริเวณชั้น 1-4 รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องและการตกแต่งส่วนผนังของอาคาร โดยบางกอก ออฟฟิศได้ลงทุนในการปรับปรุงดังกล่าวประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่

โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบั๊ของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวโดยผ่านการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า**

ค่าเช่าหรือค่าใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ให้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการใช้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา โดยผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 18,020.31 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 42.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 10,598.11 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 42.3 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ

กองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าหมอชิตและทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญและไม่สามารถเลียนแบบได้ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะย้ายออกและกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนได้จึงค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี 2566 มีอัตราการต่อสัญญาเช่า (คำนวณจากจำนวนของผู้เช่าที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี) ดังต่อไปนี้

ประเภทพื้นที่เช่า	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่สำนักงาน	23.5% (คิดเป็น 86.3% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	9.1% (คิดเป็น 90.4% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)
พื้นที่ร้านค้า	11.0% (คิดเป็น 76.9% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	38.0% (คิดเป็น 92.2% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)

(5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุหรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ความเสี่ยงของตราสาร

(ก) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่การจัดหาผลประโยชน์หรือรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรที่จะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

(ข) ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ราคาลาดของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนดังกล่าวมากกว่า

(ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่เป็นของตนเอง ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ (BEX) หรือตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นกู้ อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาตดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น เนื่องจากผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้

(ง) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้นี้ ออกโดยผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้ถือหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หนี้ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หนี้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบต่อการส่วนตัวต่อบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นในการบังคับชำระหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นตามหุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้อาจถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ดินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจ

มีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศกรรม รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โดยมีวงเงินเอาประกันสำหรับความเสียหายที่เกิดจากอุทกภัยโครงการละไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

(4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น ซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่

กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ แต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง**

บริษัท เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

(3) **ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นได้แก่

- 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 การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ให้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม

- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัด เขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่ สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่ เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การฉ้อโกง และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

(4) **ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดย บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่า โดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้น นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึง ปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่ง ทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัย ดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อ สมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สินและโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นดังกล่าว

(5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด**

กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีหน้าที่ที่จะต้องชำระตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งปัจจุบัน มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ 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 ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าอโศก ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของทางเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ดี หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่ที่เชื่อมต่อกับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

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

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

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

(1) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์**

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

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

- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็น การเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่าง ประสพผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตรา ดอกเบี้ย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มี กระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อ ใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่ หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาด ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวน รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การ ดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วน ผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับต้นทุนในการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน โดยราคา หน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อ หน่วยทรัสต์ในตลาดแรกก็อาจสูงขึ้น อาจแตกต่างจากผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อ หน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ จะประเมินจากปริมาณการซื้อหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐาน ของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจาก

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับได้ถือนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง**

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) **ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความผันผวนกับสถานะทางการเมืองมากนัก

(5) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสค่อนข้างต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออกของผู้เช่ารายใด กองทรัสต์ก็ยังสามารถ

หาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com