

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2559	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2560	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2561	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2562	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2563	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2564	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2566	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอเอส จำกัด	นางสาวสวาสดีวีดี อนุมานราชธน

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,790,366,672	8,712,065,826	8,759,976,262
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	697,315,595	710,153,348	692,859,762
ลูกหนี้	9,049,918	7,285,960	13,219,609
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21,178,226	24,769,604	28,360,982
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	32,571,975	33,624,476	33,605,797
รวมสินทรัพย์	9,550,482,386	9,487,899,214	9,528,022,412
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	44,060,656	42,692,554	39,937,265
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,726,119	30,083,756	23,918,888
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	19,753,646	18,491,021	20,174,758
รายได้รับล่วงหน้า	36,004,119	42,137,615	51,858,478
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	256,765,649	253,318,941	247,283,706
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	985,452,670	-	-
หุ้นกู้	1,048,847,733	2,048,456,195	2,047,287,485
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	603,063	1,415,383	927,795
หนี้สินอื่น	294,159,438	300,000,207	308,355,878
รวมหนี้สิน	2,721,373,093	2,736,595,672	2,739,744,253
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,109,293	6,751,303,542	6,788,278,159
ทุนจดทะเบียน	4,664,262,000	4,739,433,750	4,821,504,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,664,262,000	4,739,433,750	4,821,504,000
กำไรสะสม	2,164,847,293	2,011,869,792	1,966,774,159
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,109,293	6,751,303,542	6,788,278,159
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4732	12.3311	12.3986
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	784,975,087	767,442,231	802,941,537
รายได้ดอกเบี้ย	5,534,830	1,062,719	753,141
รายได้อื่น	12,036,092	1,550,651	7,625,016
รวมรายได้	802,546,009	770,055,601	811,319,694
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	172,430,455	182,127,605	155,331,090
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	41,292,061	40,898,729	42,156,241
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,406,623	17,402,934	17,410,431
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,530,106	1,516,671	1,598,259
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,296,114	31,588,196	31,306,424
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,265,318	7,254,237	5,656,939
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจำหน่าย	-	-	29,714,886
ค่าใช้จ่ายอื่น	26,758,529	22,798,291	29,505,426
ต้นทุนทางการเงิน	80,816,367	58,427,408	62,358,998
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57,523,752	54,328,311	65,458,574
รวมค่าใช้จ่าย	438,319,325	416,342,382	440,497,268
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	364,226,684	353,713,219	370,822,426
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	21,339,562	(47,910,436)	(54,630,901)
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	21,339,562	(47,910,436)	(54,630,901)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	385,566,246	305,802,783	316,191,525
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 66	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 65	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,421.63	35,136.38	0.8
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,458.19	7,458.19	0.0
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	76.5	80.8	-5.3
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	98.2	92.8	5.8
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,191.42	18,162.59	0.2
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,744.21	6,770.83	-0.4
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	77.9	83.4	-6.6
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	79.4	76.1	4.3

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2566 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 76.5 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.3 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 98.2 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.8

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2566 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 77.9 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 6.6 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 79.4 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 6.5

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,790,366,672	8,712,065,826	8,759,976,262
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	697,315,595	710,153,348	692,859,762
ลูกหนี้	9,049,918	7,285,960	13,219,609
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21,178,226	24,769,604	28,360,982
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	32,571,975	33,624,476	33,605,797
รวมสินทรัพย์	9,550,482,386	9,487,899,214	9,528,022,412

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,550.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 62.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 78.3 ล้านบาท

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หนี้สิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	44,060,656	42,692,554	39,937,265
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	35,726,119	30,083,756	23,918,888
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	19,753,646	18,491,021	20,174,758
รายได้รับล่วงหน้า	36,004,119	42,137,615	51,858,478
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	256,765,649	253,318,941	247,283,706
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	985,452,670	-	-
หุ้นกู้	1,048,847,733	2,048,456,195	2,047,287,485
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	603,063	1,415,383	927,795
หนี้สินอื่น	294,159,438	300,000,207	308,355,878
รวมหนี้สิน	2,721,373,093	2,736,595,672	2,739,744,253

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,721.4 ล้านบาท ลดลงประมาณ 15.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของหนี้สินอื่นประมาณ 5.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 และการลดลงของรายได้รับล่วงหน้า 6.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สินทรัพย์สุทธิ

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,109,293	6,751,303,542	6,788,278,159
ทุนจดทะเบียน	4,664,262,000	4,739,433,750	4,821,504,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,664,262,000	4,739,433,750	4,821,504,000
กำไรสะสม	2,164,847,293	2,011,869,792	1,966,774,159
สินทรัพย์สุทธิ	6,829,109,293	6,751,303,542	6,788,278,159
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4732	12.3311	12.3986
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,829.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 77.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
รวมรายได้	802,546,009	770,055,601	811,319,694
รวมค่าใช้จ่าย	438,319,325	416,342,382	440,497,268
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	364,226,684	353,713,219	370,822,426
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	21,339,562	(47,910,436)	(54,630,901)
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	21,339,562	(47,910,436)	(54,630,901)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	385,566,246	305,802,783	316,191,525
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2566 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 802.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 32.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นเพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 676.2 และค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 17.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 438.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 22.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 22.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 364.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

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

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 60 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 21.30¹ ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ เท่ากับ 368.03 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรา 0.4389 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทั้งสิ้น 240.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.29 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ของรอบปีบัญชี 2566 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 109.92 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 258.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 93.10 ของ

¹ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2566 ได้ดังนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
22-02-66	28-03-66	0.0930	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565	กำไรสุทธิ*
08-05-66	09-06-66	0.1156	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2566	กำไรสุทธิ*
07-08-66	08-09-66	0.1134	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2566	กำไรสุทธิ*
08-11-66	08-12-66	0.1028	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2566	กำไรสุทธิ*
19-02-67	25-03-67	0.1071	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงใหม่แล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายเงิน ลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
22-02-66	28-03-66	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-66	09-06-66	0.0394	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
07-08-66	08-09-66	0.0304	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-11-66	08-12-66	0.0305	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4, และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45 % ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในรอบปีใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ	รายเดือน
	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: 1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลัง	กรณีเพิ่มทุนได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน ครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์: ไม่ เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคล ประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือ ค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับบทวิจัย การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุนและ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่ายอันเป็นผลมาจากการติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง			
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทางกฎหมาย ในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดี ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์			
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย			
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา การจัดกิจกรรมและ งานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องใน งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำ และดูแลรักษา สื่อสังคม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือ สนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวัน ประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก การใช้บริการผู้ให้บริการ ภายนอก			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูก เรียกร้องจากเจ้าหนี้ อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุน ของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการและ/หรือบริหาร อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษา ความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษา ความปลอดภัย ค่าดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซม ทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมสาธารณูปโภค ส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายชื่อผู้เช่าและป้าย บอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สี เขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้า ในการจัดหาผู้เช่า ค่านายหน้า ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอส ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซม ส่วนต่อเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมาย กำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบ ภูมิทัศน์หรือภูมิ สถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริม ทรัพย์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่าย สำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการ ภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการ จัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงานด้าน ธุรการ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะ นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(28) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงาน ราชการ ตัวแทนและ/หรือ บุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจาก กองควบคุมอาคาร	ตามที่ยจ่ายจริง	ตามที่ยจ่ายจริง	
(29) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ ของขวัญและของกำนัล เนื่อง ในโอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจ จะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงาน ตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทน และ/หรือบุคคลที่มาติดต่อ อาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปี ใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	ตามที่ยจ่ายจริง	ตามที่ยจ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ พิธีกรรมทางศาสนาและสิ่ง ศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาล พระภูมิ งานทำบุญอาคาร ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(31) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/ หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือ พลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32) ค่าใบอนุญาตและ ค่าธรรมเนียมในการต่อ ใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อมอพยพ หนีไฟ และการอมรมดับเพลิง ประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน* และ/หรือ การได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน และ/ หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			กรณีการ จัดหา หรือ การ ดำเนินการ เพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน (ไม่ว่า กองทรัสต์จะ ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินนั้น หรือไม่) และ/ หรือการได้มา ซึ่งทรัพย์สิน หรือการเพิ่ม ทุน หรือการ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการ เพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคม ออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณา ขอบคุณการสนับสนุนการจอง ซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ			
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ จัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายและ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการ จัดตั้งและ/หรือเสนอขาย กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียม และจัดทำเอกสารสัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดเผย ข้อมูล เช่น data room ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทนในการจัดหา อสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียม นายหน้า) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคล ที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการ ตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางในการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการ เช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมมาได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขาย หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายใน การโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพ ทางบัญชีต่อการตรวจสอบ ประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจ ภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือ ด้านการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่า ซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอให้นักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/ หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอน สิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัย ทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่ม ความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

- หมายเหตุ**
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 2. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์รวม คำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์
 3. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	172.43	2.5	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	41.29	0.6	2.0
ค่าธรรมเนียมทรีดี	17.41	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.53	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.30	0.5	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6.27	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	26.76	0.4	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	80.82	1.2	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57.52	0.8	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาหรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	438.33	6.4	20.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	6,829.11		

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2566 ภาพรวมภาวะธุรกิจขยายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาคธุรกิจยังเผชิญต้นทุนที่ยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคการค้า ขยายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน 6% ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ค่าครองชีพ ที่ทรงตัวในระดับสูง เป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนฐานราก รายได้ภาคการผลิตหดตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน 8% ตามธุรกิจการผลิตหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ เป็นสำคัญ ตามคำสั่งซื้อที่ยังชะลอตัว จากปริมาณสินค้าคงคลังของคู่ค้าที่ยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อน 15% ที่มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้นสุดมาตรการสนับสนุนภาครัฐ ประกอบกับปัจจัยกดดันจากนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง และความระมัดระวังในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน รายได้ภาคบริการขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนตามจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มเดินทางด้วยตนเอง (F.I.T)

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) โดยภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ภายในประเทศโดยเฉพาะการบริโภคภาคเอกชนเป็นปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญโดยคาดว่าจะทั้งปี 2566 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 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) สำหรับมูลค่า

การส่งออกสินค้าในรูปแบบเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ-2.3 ถึง -1.3) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจคู่ค้าสำคัญของไทย นอกจากนี้การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -3.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ-3.9 ถึง -2.9) ในขณะที่การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะทรงตัวในระดับเดียวกับปีก่อนหน้า โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากกระบวนการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ที่ล่าช้ากว่าปีที่ผ่านมา

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.5 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ1.0 ถึง 2.0) เนื่องจากแรงกดดันจากราคาสินค้าในหมวดพลังงานได้คลี่คลายลงตามลำดับ ประกอบกับมาตรการบรรเทาของภาครัฐที่ช่วยบรรเทาภาระค่าครองชีพของประชาชนทำให้เงินเฟ้อกลับเข้ามาสู่กรอบเป้าหมายที่ร้อยละ 1-3 สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ดุลบริการมีแนวโน้มจะกลับมาเกินดุลตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะกลับมาเกินดุล 2.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 ของGDP”

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 4.2)โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน และภาคการส่งออกประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 34.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 24.6 ต่อปี ส่งผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเกิดการจ้างงานและเพิ่มรายได้ประชาชนโดยคาดว่าภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.1 ถึง 4.1) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่า การส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ3.4 ถึง 5.4) ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจทำให้คาดว่า การลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ2.5 ถึง 4.5) อย่างไรก็ตาม การประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567

ในครั้งนี้ ยังไม่ได้รวมผลกระทบของมาตรการเศรษฐกิจที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการ โดยเฉพาะนโยบายโครงการเติมเงิน 10,000 บาทผ่านDigital Wallet

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ1.2 ถึง 3.2) เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าตามอุปสงค์ภายในประเทศที่ขยายตัวดี ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 8.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ1.5 ของGDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 2.5 ของGDP)

สำหรับปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ

- 1) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะถัดไป เช่น สถานการณ์สู้รบในอิสราเอลและกาชาที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงานให้ปรับตัวสูงขึ้นความยืดหยุ่นของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน และการแข่งขันเชิงยุทธศาสตร์ระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา (สหรัฐฯ)ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลกและการค้าระหว่างประเทศ จำเป็นต้องติดตามบทบาทและท่าทีของแต่ละประเทศอย่างใกล้ชิด
- 2) ความผันผวนของตลาดการเงินโลกจากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลักและปัญหาสถาบันการเงินในต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศสหรัฐฯ และสหภาพยุโรป
- 3) สถานการณ์เศรษฐกิจจีนที่ประสบปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลต่อการส่งออกและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวของไทย และ
- 4) ปรากฏการณ์เอลนีโญ(EI Niño) ที่อาจทำให้เกิดภัยแล้งในปี 2567 ส่งผลกระทบต่อรายได้เกษตรกร”

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

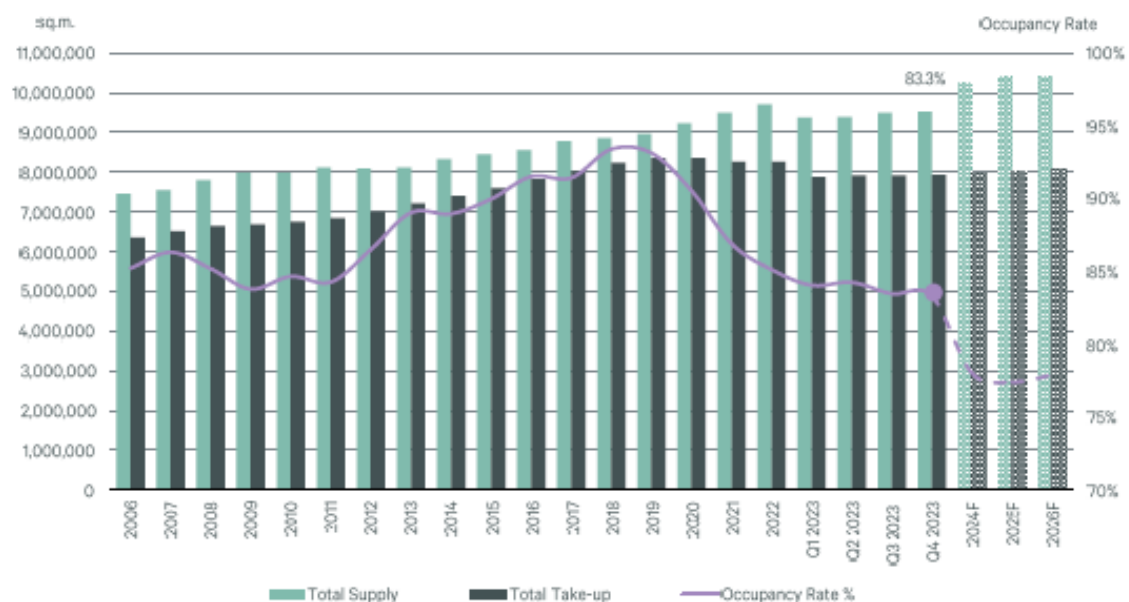
อุปทาน

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 และเกรด บี ในทางกลับกันการเช่าพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อาคารเกรด เอ และบี ติดลบ เนื่องจากผู้เช่าย้ายไปอาคารสำนักงานใหม่ในย่านบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่นเดิม

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

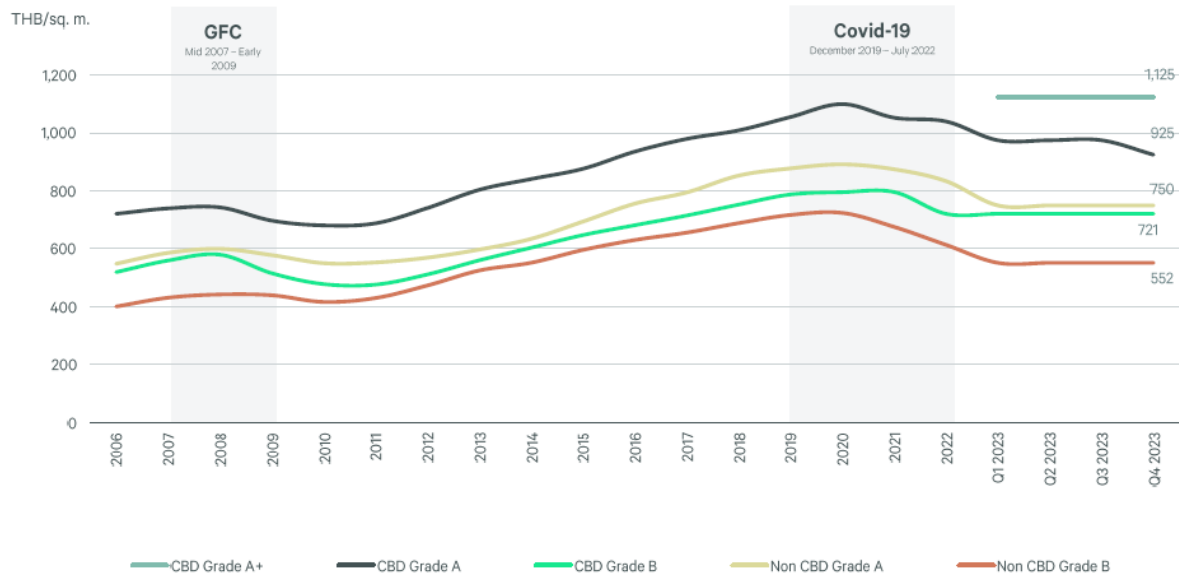
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานคาดว่าค่าเช่าจะลดลงและอัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงต่อการมีค่าเช่าลดลงมากที่สุด ผู้เช่าเดิมที่เคยอาศัยอยู่ในอาคารสำนักงานเก่าเหล่านี้มานานก็ย้ายออกไปก็เป็นการยากที่จะดึงดูดผู้เช่าใหม่มาทดแทนเนื่องจากต้องแข่งขันกับสำนักงานใหม่ๆ

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

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จท.อ.070303

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

Sornam S.

(นายวิหวัธ อัจฉริยวณิช) (นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)