

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

**SPRIME**

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ค่าเตือนกรณีของทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust ("SPRIME")
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SPRIME
เว็บไซต์	www.sprimegrowth.com
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("แม็กซ์ ฟิวเจอร์")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดอริเอสส์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ("PwC")
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ("SUNTOWERS")
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท
Market Cap	2,153,335,000 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,615,282,807.91 บาท
NAV ต่อหน่วย	10.3308 บาท
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	18 มกราคม 2562
Price/NAV	0.47 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	25.05 ปี

*Handwritten signature*

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	▪ สินทรัพย์รวม	6,226,580,497 บาท
	▪ หนี้สินรวม	1,611,297,689 บาท
	▪ ส่วนทุน	4,191,408,500 บาท
	▪ กำไรสะสม	423,874,308 บาท
	▪ สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 31.07 ของ NAV

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชัน) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566)	ร้อยละ 82.97	ร้อยละ 87.12
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 123 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมิน*	5,713 ล้านบาท	217 ล้านบาท
มูลค่าที่ SPRIME เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213 ล้านบาท

\*ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

*Smile*



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

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



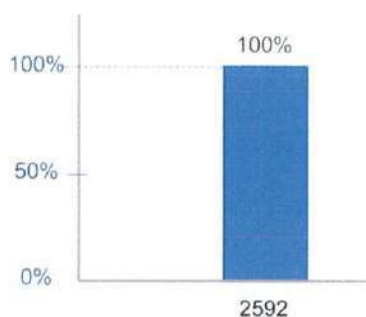
การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,713 ล้านบาท	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("SIMS") ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	217 ล้านบาท	

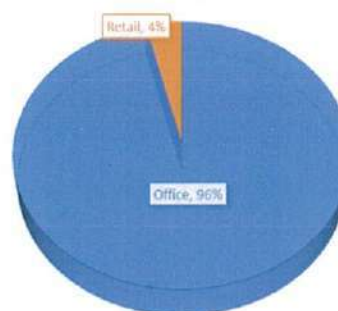
ผู้อ่านสามารถอ่านรายละเอียดรายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่

<https://www.sprimegrowth.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
Weighted Average Lease Expiry (WALE)



ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการลงทุน

สิทธิการเช่า



*Handwritten signature*

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

### ระยะเวลาการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 และสิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของมีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหา รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนใน ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกรุงไทย")
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"><li>- สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท</li><li>- สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท</li></ul>

Asail

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน																						
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก																						
การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <table border="1"> <tr><td>ปีที่ 1-3 :</td><td>ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 4 :</td><td>ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 5 :</td><td>ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 6 :</td><td>ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 7 :</td><td>ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 8 :</td><td>ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 9 :</td><td>ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 10 :</td><td>ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 11 :</td><td>ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 12 :</td><td>ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr><td>ปีที่ 13 :</td><td>ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> </table> <p>และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>	ปีที่ 1-3 :	ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 4 :	ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 5 :	ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 6 :	ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 7 :	ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 8 :	ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 9 :	ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 10 :	ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 11 :	ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 12 :	ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 13 :	ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
ปีที่ 1-3 :	ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 4 :	ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 5 :	ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 6 :	ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 7 :	ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 8 :	ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 9 :	ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 10 :	ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 11 :	ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 12 :	ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
ปีที่ 13 :	ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้																						
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส																						
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("สิงห์ เอสเตท") หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี</li> <li>- กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า</li> <li>- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00</li> </ul> </li> </ul>																						



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย												
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์												
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน												
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์												
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน												
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก												
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วนดังนี้ <table border="1"> <tr> <td>ปีที่ 1-3</td><td>: ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td><td>: ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 5</td><td>: ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6</td><td>: ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 7</td><td>: ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 8</td><td>: ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</td></tr> </table>	ปีที่ 1-3	: ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 4	: ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 5	: ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 6	: ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 7	: ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้	ปีที่ 8	: ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
ปีที่ 1-3	: ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												
ปีที่ 4	: ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												
ปีที่ 5	: ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												
ปีที่ 6	: ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												
ปีที่ 7	: ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												
ปีที่ 8	: ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้												

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

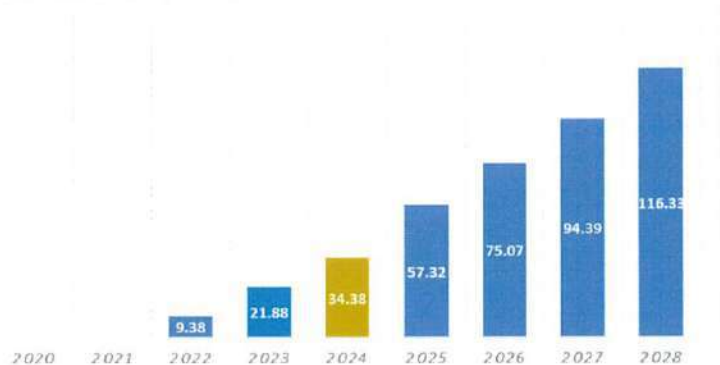
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	ปีที่ 9	:	ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
	ปีที่ 10	:	ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
	ปีที่ 11	:	ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
	ปีที่ 12	:	ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
	ปีที่ 13	:	ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้
มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป			
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส		
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า</li> <li>- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00</li> </ul> </li> <li>- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด</li> </ul> <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>		
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก		

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงิน

กู้ยืม (Debt Expiry Profile)



## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ - ไม่มี -  
อสังหาริมทรัพย์

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อ ในปี 2566 SPRIME สามารถรับรู้รายได้เต็มปี จากการที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน  
การดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2566 เข้าเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail  
Space) ซึ่งเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันที่ 30 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	อัตราร้อยละ
1.	สิงห์ เอสเตท	91,183,800	20.410
2.	สำนักงานประกันสังคม	45,122,400	10.100
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000	6.555
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,333,300	5.223
5.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000	4.110

Foreign Limit	ร้อยละ 49
Current Foreign Holding	ร้อยละ 0.82

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ  
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ  
(1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา โดยในปี 2567 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการ  
ซ่อมแซมจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึง  
ความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2567 คาดการณ์จ่าย  
ชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 34.38 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่าย  
ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ที่ย้อนหลัง  
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	รวม
เงินจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	2.4142
เงินลงทุน <sup>1)</sup>	0.3500	0.2680	-	-	-	0.618
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	0.5780	3.0322

หมายเหตุ : <sup>1)</sup> การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2566

- ไม่มี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) <sup>1)</sup> (ร้อยละ)
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.1400	6.10
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.1480	6.30
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.1500	6.30
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.1400	6.10

หมายเหตุ : <sup>1)</sup> พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2566

ปี	2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5780
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย :	0.5780
(1) + (2) (บาท)	

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	24.25
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ร้อยละ)	31.07
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	5.00 – 7.00
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	10.00

รายละเอียดผู้เช่า

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	รวม (ตารางเมตร)	ร้อยละ
ให้บริการอื่นๆ	11,944	23.57
อสังหาริมทรัพย์	8,956	17.68
สินเชื่อ และประกันต่างๆ	7,568	14.94
สื่อ สื่อสาร และโทรคมนาคม	7,530	14.86
วิศวกรรม และปิโตรเคมี	7,261	14.33
เครื่องจักรกล และอะไหล่ต่างๆ ทางอุตสาหกรรม	2,605	5.14
สถาบันการเงิน และหลักทรัพย์	2,510	4.95
โปรแกรม	1,666	3.29
อาหาร และเครื่องดื่ม	628	1.24
รวมพื้นที่ขายได้	50,668	100.00

- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ตารางเมตร
1,000 - 3,000	11,239
3,001 - 6,000	22,075

*Handwritten signature*

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

SUNTOWERS	ปี 2567		ปี 2568		ปี 2569	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
ส่วนพื้นที่สำนักงาน <sup>1</sup>	18,009	28	20,580	32	11,327	18
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก <sup>2</sup>	222	24	241	25	375	40
รวม	18,231	28	20,821	32	11,702	18

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ณ สิ้นปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่รวม 63,757 ตารางเมตร

<sup>2</sup> ณ สิ้นปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

- อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่ที่ครบอายุสัญญา	28,442	45.26	26,941	42.87	13,425	20.75
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	27,106	95.30	24,797	92.04	12,614	93.96
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	1,336	4.70	2,144	7.96	811	6.04

## ผลการดำเนินงาน

- อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

พื้นที่สำนักงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.80	93.40	95.20	93.92	92.24	87.31	84.34	82.34	82.97
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	468	494	570	559	582	588	592	602	601

หมายเหตุ : <sup>1</sup> CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของ

โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เท่ากับ ร้อยละ 3.18

*scribble*



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

พื้นที่ค้าปลีก	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	95.65	96.10	96.28	96.80	100.00	94.41	95.09	97.44	87.12
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	865	875	1,009	1,071	1,090	1,082	1,059	942	1,073

หมายเหตุ : <sup>1</sup> CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก เท่ากับ ร้อยละ 2.73

■ รายได้



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : <sup>1</sup> เนื่องจากในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 18.02 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) จะเท่ากับ 375.20 ล้านบาท

<sup>2</sup> CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

*Handwritten signature*

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

หน่วย : บาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2562 <sup>1</sup>	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 <sup>2</sup>	ปี 2566	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883	506,763,060	542,499,074	129,996,979
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424	2,801,327	2,543,146	522,456
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286	323,400,904	357,178,774	82,049,004
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723	277,084,336	275,114,917	286,329,375	63,015,254
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202	0.6158	0.6409	0.1411
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	0.1400
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56	31.17	35.62	34.91	34.91
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	10.13	8.74	8.86	9.48	13.00	14.58
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรม ดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042	115,790,902	333,899,861	109,541,706
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)	(356,488,334)	(91,716,924)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983	(22,588,473)	17,824,782
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170	4,615,282,808	4,615,282,808
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90	0.68	0.68	0.47	0.47
อัตราผลตอบแทน <sup>3</sup> (ร้อยละ)	7.00	6.78	6.20	6.60	6.16	5.90
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82	3,104.91	3,104.91	2,153.34	2,153.34
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80	6.95	6.95	4.82	4.82

หมายเหตุ : <sup>1</sup> จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

<sup>2</sup> เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

<sup>3</sup> อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

*Signature*



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าบริการสิทธิ		ร้อยละของรายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	126,513,705	2.74	ตามที่จ่ายจริง	23.21
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,606,645	0.16	ไม่เกิน 1.00	1.40
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.59
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	0.73	ไม่เกิน 3.00	6.15
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	765,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,169,238	0.22	ตามที่จ่ายจริง	1.87
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	595,937	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	1.54	ตามที่จ่ายจริง	13.00
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	5.61	ไม่เกิน 15	47.47

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการ  
ดำเนินงานและฐานะทางการเงิน  
ของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา  
เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง  
อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ("ทรัพย์สินหลัก")  
มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 82.97 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 609 บาท/ตาราง  
เมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 4 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 จากอัตรา  
ค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 605 บาท/ตารางเมตร/เดือน  
โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 545.04 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจาก  
ค่าเช่าและค่าบริการ โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2565 เท่ากับ 35.48 ล้าน  
บาท คิดเป็นร้อยละ 6.96 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา  
และการรับรู้รายได้เต็มปีในส่วนของพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 258.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.26 ล้านบาท คิดเป็น  
ร้อยละ 10.35 จากผลการดำเนินงานปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุน  
ของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 126.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับ  
การปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบ  
ปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management  
System) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 11.53 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.05  
ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.90 เนื่องจากในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการ



## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ดำเนินการสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 70.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.73 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 286.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.08 เมื่อเทียบกับจากผลการดำเนินงานปี 2565 และในปี 2566 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,713 ล้านบาท และโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 217 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าเฉลี่ย 25 ปี และจากอัตราการใช้และค่าเช่าในปัจจุบัน และที่จะปรับเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี ไม่มีเงื่อนไข  
ล่าสุด

### ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

#### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

#### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือ ความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการ

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ปรับปรุงข้อมูลความเสี่ยงในส่วนของสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. “ปัจจัยความเสี่ยง”

### ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

#### ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท

##### ■ ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

##### ■ โทรศัพท์

02-617-6465, 02-050-5555 ต่อ 259

##### ■ เว็บไซต์

[www.sprimegrowth.com](http://www.sprimegrowth.com)

##### ■ อีเมล

[info@sprimegrowth.com](mailto:info@sprimegrowth.com)

#### ทรัสต์

SCBAM

##### ■ ที่ตั้งของบริษัท

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

##### ■ โทรศัพท์

02-949-1500

##### ■ โทรสาร

02-949-1501

##### ■ เว็บไซต์

[www.scbam.com](http://www.scbam.com)

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทฯ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	แม็กซ์ ฟิวเจอร์
ทรัสต์	SCBAM
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
เหตุการณ์ที่สำคัญ	
➢ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	17 มกราคม 2562
➢ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	18 มกราคม 2562
➢ วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ")	23 มกราคม 2562
➢ เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	24 มิถุนายน 2565
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และพื้นที่ค้าปลีก
ระยะเวลาการเช่า	
➢ โครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน	30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
➢ โครงการชั้นทาวเวอร์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ซึ่งมี SCBAM เป็นทรัสต์ และบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีความเป็นมา ดังนี้

*Handwritten signature*



## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

- วันที่ 18 มกราคม 2562 กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนร้านค้า)
- วันที่ 23 มกราคม 2562 กองทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- วันที่ 24 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และกองทรัสต์ประเมินสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่ของอาคารอยู่ในทิศทางที่กำลังฟื้นตัว และคาดว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพดีจะมีโอกาสเติบโตได้ กองทรัสต์จึงทำการสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในระยะยาวต่อไป

## 2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 2.2.1 โครงสร้างของกองทรัสต์



*Handwritten signature*

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

<sup>2/</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (Suntowers Office Space) และโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ตามลำดับ

<sup>3/</sup> ถือหุ้นโดยสิงห์ เอสเตท

### 2.2.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41 แม้ว่า สิงห์ เอสเตท จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีวิสัยทัศน์กล่าวคือ แมกซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.3.1 รายละเอียดสินทรัพย์ – โครงการชั้นทาวเวอร์ส



*Handwritten signature*



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	แม็กซ์ ฟิวเจอร์
สิ่งปลูกสร้าง	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด B ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐาน เชื่อมต่อกัน
พื้นที่อาคารโดยรวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 122,965 ตารางเมตร
จำนวนพื้นที่จอดรถ	952 คัน
วันที่เปิดดำเนินการ	26 พฤษภาคม 2538

#### รายละเอียดการลงทุน



ภาพโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน														
ลักษณะการลงทุน	<p>กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่บางส่วนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคาร สำนักงานชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และ พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา</li> <li>พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร<sup>1</sup> ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 63,757 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนมีดังนี้</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม)<sup>2,3</sup></td><td>63,757</td></tr> <tr> <td>- อาคาร A</td><td>26,159</td></tr> <tr> <td>- อาคาร B</td><td>37,598</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง</td><td>21,232</td></tr> <tr> <td>ที่จอดรถ</td><td>33,839</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)</td><td>118,828</td></tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ :</p> <p><sup>1</sup> พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมประมาณ 122,965 ตารางเมตร ไม่รวมใน พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 1,377 ตารางเมตร</p> <p><sup>2</sup> พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่า แต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้น้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่า พื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะ น้อยลง</p> <p><sup>3</sup> ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนของห้อง ประชุม 944 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 914 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 30 ตารางเมตร</p>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) <sup>2,3</sup>	63,757	- อาคาร A	26,159	- อาคาร B	37,598	พื้นที่ส่วนกลาง	21,232	ที่จอดรถ	33,839	รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)														
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) <sup>2,3</sup>	63,757														
- อาคาร A	26,159														
- อาคาร B	37,598														
พื้นที่ส่วนกลาง	21,232														
ที่จอดรถ	33,839														
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828														

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
	3. งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2566 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 25.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน SIMS วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> <li>5,713,000,000 บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)</li> </ul>



ภาพโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	<p>สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3-9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารรถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร</li> <li>• พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร</li> </ul> <p>(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชั้นทาวเวอร์สที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารรถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)</p>
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน โดย ณ สิ้นปี 2566 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ คือ 25.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	213 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	<p>โดยผู้ประเมิน SIMS</p> <p>วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)</li> </ul>



สรุปภาพรวมของการเข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 - 2565				
	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า <sup>1</sup>	62,843	62,843	-	
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	
พื้นที่ห้องประชุม	944	944	-	
พื้นที่ส่วนกลาง	24,396	21,202	1,817 <sup>2</sup>	1,377
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839	33,839	-	
รวม (Gross Floor Area)	122,965	118,828	2,760	1,377

หมายเหตุ: <sup>1</sup> พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช้าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

<sup>2</sup> รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นห้องเก็บของ

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในปี 2566 <sup>1</sup>				
	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	63,757	63,757	-	
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	
พื้นที่ห้องประชุม <sup>2</sup>	-	-	-	
พื้นที่ส่วนกลาง	24,426	21,232	1,817	1,377
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839	33,839	-	
รวม (Gross Floor Area)	122,965	118,828	2,760	1,377

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

<sup>2</sup> ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนห้องประชุมจำนวน 944 ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำนวน 914 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดิน 30 ตารางเมตร

*Handwritten signature*

### 2.3.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน SIMS ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	SIMS
วันที่สำรวจ	วันที่ 6 ธันวาคม 2567
สำหรับรอบระยะเวลา และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> <li>5,713,000,000 บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)</li> </ul>
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	- สำนักงาน 650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
และอัตราการปรับค่าเช่า	- ร้านค้า 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
อัตราการใช้พื้นที่	- สำนักงาน ร้อยละ 85 - ร้านค้า ร้อยละ 100
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 15.00 ของประมาณการรายได้รวม ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.00 - ค่ารักษาความสะอาด 6,170,000 บาท ในปี 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่ารักษาความปลอดภัย 6,350,000 บาท ในปี 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	<p>ร้อยละ 1 ของรายรับรวมของแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าประกันภัย</li> </ul> <p>ปีที่ 1 คิด 1,460,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ๆ ละ ร้อยละ 2.00</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่น</li> </ul> <p>ร้อยละ 0.20 จากรายรับรวมของแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)</li> </ul> <p>ร้อยละ 2.00 ของรายรับรวมของแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและโฆษณา</li> </ul> <p>ร้อยละ 0.30 ของรายรับรวมของแต่ละปี (ไม่รวมค่านายหน้า)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul> <p>ปีที่ 1 คิด 5,315,303 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี</p>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	SIMS
วันที่สำรวจ	วันที่ 6 ธันวาคม 2566
สำหรับรอบระยะเวลา และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	<p>วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)</li> </ul>
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้านค้า 1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)</li> <li>- ห้องเก็บของ 440 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)</li> </ul>
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้านค้า ร้อยละ 98</li> <li>- ห้องเก็บของ ร้อยละ 95</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน</li> <li>- ค่าสาธารณูปโภค 1,870,000 บาทในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.00</li> </ul>

*Handwritten signature*



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- ค่ารักษาความสะอาด 150,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00</li><li>- ค่ารักษาความปลอดภัย 150,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00</li><li>- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 0.20 ของรายรับรวมแต่ละปี</li><li>- ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 40,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ๆ ละ ร้อยละ 2.00</li><li>- ค่าใช้จ่ายอื่น ร้อยละ 0.50 ของรายรับรวมของแต่ละปี</li><li>- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 224,054 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี</li></ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดย SIMS และประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) 25 ปี 0 เดือน 17 วัน พบว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสมเป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และสมมติฐานส่วนรายได้สอดคล้องกับสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันและสอดคล้องกับราคาเสนอให้เช่าของตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณถนนพหลโยธิน-วิภาวดีรังสิต และสมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในอดีตและปัจจุบัน และไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หากเกิดสถานการณ์ที่ไม่เป็นปกติ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้างในอนาคต ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

### 2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 โฉนด และสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่พื้นที่ค้าปลีกและห้องเก็บของ

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 2.4.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการกำหนดผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้ที่ดีในระยะยาว โดยในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกปีเตอร์ (Turnstile & Visitor Management System) เป็นต้น การเพิ่มประสิทธิภาพดังกล่าวจะส่งเสริมให้ SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่พร้อมให้บริการอยู่เสมอและตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการ และบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน
- การมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ดี ด้วยการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ค่าเช่า บริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า และการให้ความสำคัญกับการต่อสัญญาเช่า เน้นการบริหาร Portfolio ผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม ในส่วนของการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าจะเน้นการให้บริการที่รวดเร็ว การให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์
- ตลอดจนการปรับตัวให้ทันกับความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่หลากหลาย อาทิ การจัดพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้และมีความยืดหยุ่นในรูปแบบของการเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสถานะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง
- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารงานอาคาร เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ระบบเช่าซื้อในระบบปรับอากาศ ระบบจอดรถ (Parking) ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคาร การปรับปรุงระบบทำความเย็น ระบบลิฟต์



เพื่อความสะดวก ปลอดภัย ลดต้นทุนค่าพลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาใน  
อนาคต เป็นต้น

- ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์  
ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของคนทำงานหรือผู้ที่มาใช้อาคาร  
อย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social, Governance)

#### 2.4.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของ  
ทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวาง  
กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้ แมกซ์ พิวเจอร์  
ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไป  
จัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อ  
ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจน  
บำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วย  
การโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่  
และการเจรจากับผู้ที่สนใจ

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่เช่ารวม
1.	กลุ่มสิงห์ เอสเตท	อสังหาริมทรัพย์	7,530	11.81
2.	บริษัท พูจี ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการอื่น ๆ	6,335	9.94
3.	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	6,334	9.93
4.	บริษัท เทคนิปี เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.88
5.	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	2,750	4.31
6.	บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	2,468	3.87
7.	บริษัท โตโยต้า ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	2,112	3.31
8.	บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรม	1,370	2.15
9.	มาร์ส ไทยแลนด์ อิงค์	อาหารและเครื่องดื่ม	1,342	2.10



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่เช่ารวม
10.	บริษัท เวอร์ทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311	2.06
	บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	โปรแกรม	1,311	2.06
	รวม		37,887	59.42

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทธุรกิจ	รวม	ร้อยละ
ให้บริการอื่น ๆ	11,944	23.57
สินเชื่อบริการต่าง ๆ	8,956	17.68
สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	7,568	14.94
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	7,530	14.86
อสังหาริมทรัพย์	7,261	14.33
เครื่องจักรกล อะไหล่ต่าง ๆ ทางอุตสาหกรรม	2,605	5.14
สถาบันการเงิน และหลักทรัพย์	2,510	4.95
โปรแกรม	1,666	3.29
อาหารและเครื่องดื่ม	628	1.24
รวมพื้นที่ขายได้	50,668	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2567	18,009.27	28.25
2568	20,579.97	32.28
2569	11,327.00	17.77
พื้นที่ว่าง	13,840.76	21.71
รวม	63,757.00	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

*A link*

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ที่ครบกำหนดในปี 2566

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2565
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	17	12,951	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	15	12,317	95.10
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	2	634	4.90
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			0.34

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวน ทั้งนี้ ปัจจุบัน โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87.12

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรกในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนร้อยละของ พื้นที่เช่ารวม
1.	ครัวจำแลง	158	16.76
2.	Starbuck Coffee	101	10.71
3.	Boots Retail	86	9.12
4.	คุณวิภา บวรรัตนโกศล	75	7.95
5.	บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	70	7.42
	รวม	490	51.96

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2567	222	23.54
2568	241	25.56



ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2569	375	39.77
พื้นที่ว่าง	105	11.13
รวม	943	100.00

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ที่ครบกำหนดในปี 2566

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2565
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	9	474	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	7	297	62.66
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	2	177	37.34
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			3.09

### 2.5.3 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้ง แมกซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แมกซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 10 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์สตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท จึงทำให้การบริหารจัดการโครงการชั้นทาวเวอร์สมีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แมกซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 33,535,867 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.73 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

## 2.6 นโยบายการกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด



### 2.6.3 ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วน ดังนี้
  - 1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
  - 2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  - 3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

### 2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
- ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ ทจ. 49/2555") เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างของเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้อย่างใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

### 2.6.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>• สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท</li> <li>• สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท</li> </ul>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <p>ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>จะมี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ให้สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี</li> <li>• กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้</li> </ul>

*Handwritten signature*

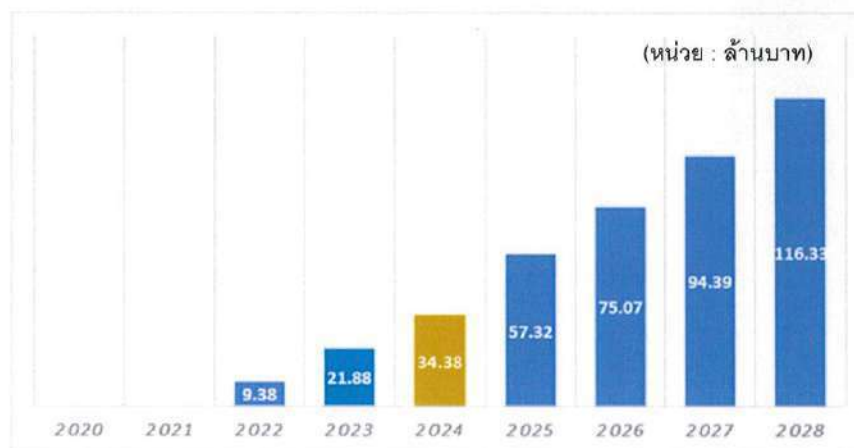
ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า</li> <li>- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>• ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด</li> <li>• ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> </ul>
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน</li> <li>• นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</li> </ul>

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <p>ปีที่ 1 – 3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p>



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
	ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะ สำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้                             <ul style="list-style-type: none"> <li>IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า</li> <li>IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35</li> </ul> </li> <li>ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม                              การชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน                              สัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> </ul>
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการเซ็นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



*Samit*

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

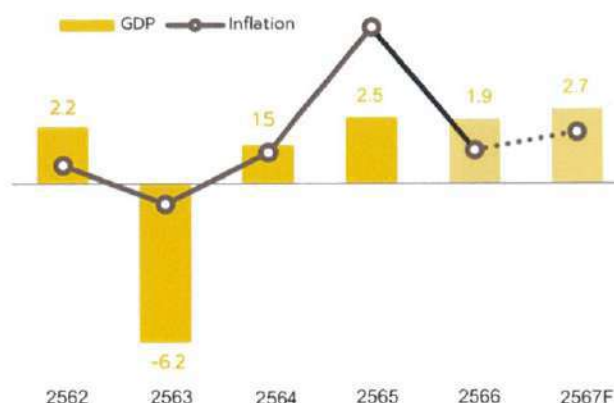
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แถลงภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 7.1 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ส่วนการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการ ขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 38.3 ชะลอลงจากร้อยละ 4.7 และร้อยละ 59.9 ในปี 2565 ตามลำดับ ขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในปี 2565 และการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง สาขาการขายส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 18.0 ร้อยละ 1.9 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 8.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ร้อยละ 2.5 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 8.0 ในปี 2565 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และสาขาอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 0.6 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.4 ในปี 2565

รวมทั้งปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 17.9 ล้านล้านบาท (5.13 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ ("ดอลลาร์สหรัฐ")) เพิ่มขึ้น 17.4 ล้านล้านบาท (4.95 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) ในปี 2565 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 255,867.7 บาทต่อคนต่อปี (7,331.5 ดอลลาร์สหรัฐ, ต่อคนต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 248,788.6 บาทต่อคนต่อปี (7,094.1 ดอลลาร์สหรัฐ, ต่อคนต่อปี) ในปี 2565 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.98 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และ อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)



ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

*Handwritten signature*



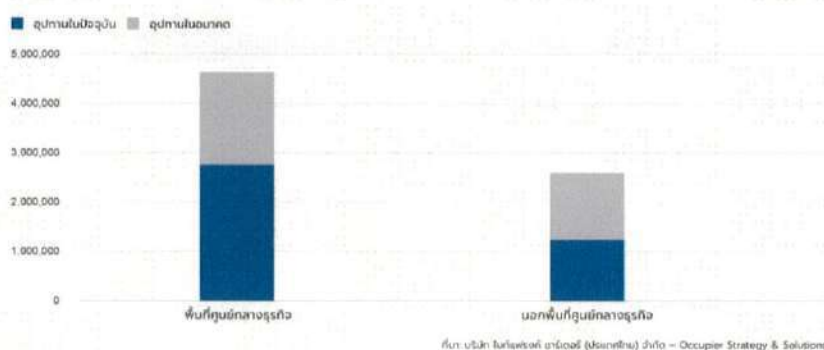
### สถานะตลาดอาคารสำนักงานในปี 2566

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร (“กรุงเทพฯ”) ลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) อยู่ที่ 813 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าค่าเช่าจะค่อนข้างคงที่ แต่ก็มีช่วงปลอดค่าเช่า (Rent-Free) มากขึ้น และมีข้อเสนอใจที่ดึงดูดมากขึ้น อัตราการเช่าในตลาดลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือที่ร้อยละ 78 โดยพบว่าการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจของผู้เช่าที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจภาคการผลิต เทคโนโลยีสารสนเทศ และ ภาคบริการ นอกจากนี้ ความต้องการเช่าอาคารสีเขียวมีมากกว่าอาคารแบบเดิม สำหรับแนวโน้มอุปทานในอนาคต พื้นที่สำนักงานที่กำลังก่อสร้างหรืออยู่ในแผนที่จะก่อสร้างมีประมาณ 1.62 ล้านตารางเมตร และในไตรมาสนี้มีอุปทานเพิ่มขึ้น 48,000 ตารางเมตร

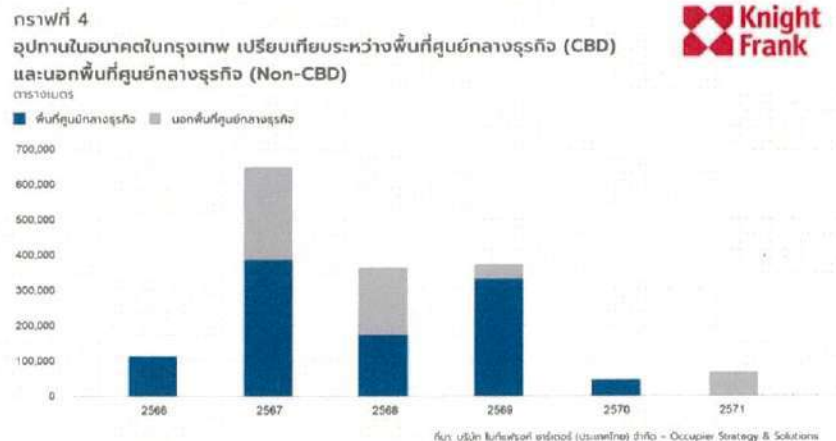
### อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 5.99 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากเป็นสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ทั้งนี้ คาดการณ์อุปทานใหม่ในช่วงปี 2566 ถึงปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 345,000 ตารางเมตร 480,000 ตารางเมตร และ 302,000 ตารางเมตร ตามลำดับ ปริมาณรวมทั้งหมดของพื้นที่ให้เช่าในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 1.62 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 27 ของระดับอุปทานในปัจจุบัน โดยประมาณร้อยละ 62 ของอุปทานใหม่จะกระจุกตัวอยู่ในทำเล CBD

กราฟที่ 3  
อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต  
ตารางเมตร



*Handwritten signature*



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

#### อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีความต้องการพื้นที่สำนักงานในทำเลนอกศูนย์กลางธุรกิจ ("Non-CBD") เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการอาคารใหม่ ส่งผลให้การดูดซับสุทธิสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ Non-CBD สูงถึง 17,200 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ในทางกลับกัน กิจกรรมภายในทำเล CBD มุ่งเน้นไปที่การย้ายอาคารและการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดลดลง และการดูดซับสุทธิติดลบ 6,200 ตารางเมตร

สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี ("B") เป็นกลุ่มที่มีประสิทธิภาพที่ดี แม้ว่าจะมีการเปิดตัวพื้นที่ใหม่ก็ตาม จึงส่งผลให้อัตราการเช่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 77 ส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอ ("A") มีอัตราการเช่าปรับลดลงมากที่สุดโดยลดลงร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน คงเหลืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 82 และอาคารสำนักงานเกรดซี ("C") ปรับลดลงน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ๆ โดยลดลงร้อยละ 0.4 ไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 0.5 ปีต่อปี คงเหลืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 78

*Signature*



ตารางที่ 2

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

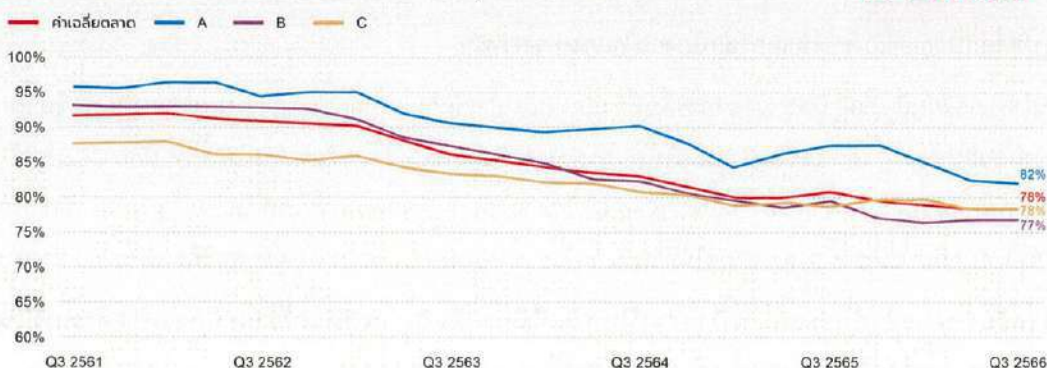


	Q3 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง		อัตราการครอบครอง จากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	78%	▼ 0.2% pts	▼ 2.5% pts	88%
เกรด A	82%	▼ 0.6% pts	▼ 5.4% pts	92%
เกรด B	77%	▲ 0.1% pts	▼ 2.7% pts	89%
เกรด C	78%	▼ 0.4% pts	▼ 0.5% pts	86%

ที่มา: บริษัท ไททไฟว์แอนด์ ออเคอซี (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

กราฟที่ 7

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



ที่มา: บริษัท ไททไฟว์แอนด์ ออเคอซี (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: ไททไฟว์แอนด์

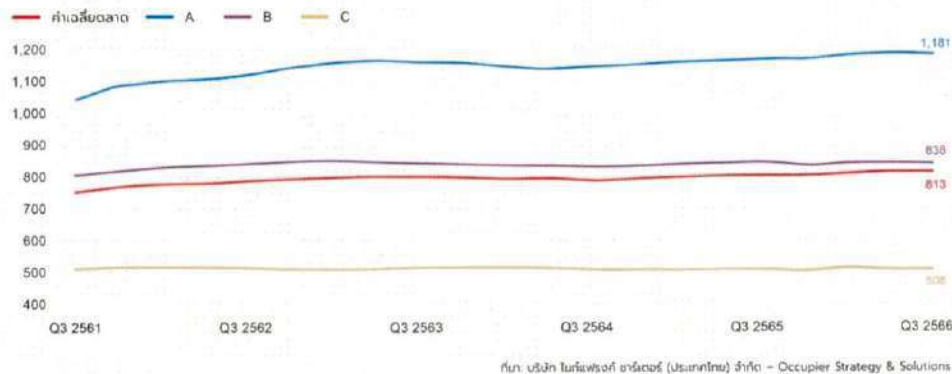
### ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เฉลี่ยในภาพรวมอยู่ที่ 813 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A อยู่ที่ 1,181 บาท เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานคุณภาพสูงในตลาด ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B อยู่ที่ 839 บาท ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ส่วนเกรด C มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 509 บาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.6 จากปีก่อนหน้า

*Handwritten signature*

กราฟที่ 8

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร  
 บาท/ตร.ม./เดือน



ตารางที่ 4

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร  
 บาท/ตร.ม./เดือน



	Q3 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		
		ไตรมาสต่อไตรมาส	QoQ	อัตราการเติบโตรายปีจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	813	▼ 0.2%	▲ 1.3%	▲ 3.1%
เกรด A	1,181	▼ 0.3%	▲ 4.1%	▲ 3.8%
เกรด B	839	▼ 0.3%	▼ 0.6%	▲ 2.7%
เกรด C	509	▲ 0.1%	▼ 0.6%	▲ 1.5%

ที่มา: บริษัท ไคท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: ไคท์แฟรงค์

#### ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานแยกตามพื้นที่ (Market Dynamics by Area)

การดูดซับสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ของพื้นที่ CBD ติดลบ ในขณะที่พื้นที่ Non-CBD มีการดูดซับเป็นบวก โดยเฉพาะอย่างยิ่งท่าเลพลโยธิน-วิภาวดี มีความต้องการเช่าสูงสุดในไตรมาสนี้ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อน เมื่อพิจารณาราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ย (Asking Rent) ของอาคารสำนักงานในทำเล CBD ลดลงเหลือ 929 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 82 โดยทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิทย์ มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 1,055 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พร้อมอัตราค่าเช่าที่เติบโตสูงสุดที่ร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) ทำเลนาเนา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีอาคารสร้างเสร็จใหม่ 2 แห่ง ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) สำหรับทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 มีความต้องการเช่าสูงสุดของทำเล CBD โดยเห็นได้จากอัตราการดูดซับสุทธิที่เพิ่มขึ้น 42,800 ตารางเมตรจากปีก่อน ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีการเช่ามากที่สุดในทำเล CBD ที่ร้อยละ 83

*Handwritten signature*



## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

สำหรับราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยของ Non-CBD อยู่ที่อัตรา 662 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 74 โดยทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา เป็นทำเลที่มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยและอัตราเช่าสูงสุดของทำเล Non-CBD ที่อัตรา 726 บาท และร้อยละ 80 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลพหลโยธิน-วิภาวดี มีอัตราการดูดซับสุทธิสูงสุดในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ที่ 8,700 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อนหน้า และอัตราราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยประมาณ 690 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในทางกลับกันทำเลบางนา-ศรีนครินทร์ ค่าเช่าลดลงร้อยละ 3.2 ไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นในทำเลนี้

ตารางที่ 5

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



พื้นที่	ราคาเสนอเช่า โดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		อัตราเช่า ครอบคลุม (%)	การเปลี่ยนแปลงของอัตราเช่าครอบคลุม	
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี
<b>พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ</b>	<b>929</b>	<b>▼ 0.3%</b>	<b>▲ 2.1%</b>	<b>82%</b>	<b>▼ 0.5%</b>	<b>▼ 2.0%</b>
เพลินจิต - สีลม - วิภาวดี	1,055	▼ 0.4%	▲ 2.8%	79%	▼ 0.6%	▼ 4.3%
บางนา - อโศก - พร้อมพงษ์	927	▼ 0.7%	▲ 1.2%	82%	▼ 1.5%	▼ 5.5%
สีลม - สีลม - พระราม 4	911	▼ 0.1%	▲ 2.3%	83%	▼ 0.4%	▼ 0.3%
<b>นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ</b>	<b>662</b>	<b>0.0%</b>	<b>▲ 0.4%</b>	<b>74%</b>	<b>▲ 0.4%</b>	<b>▼ 3.0%</b>
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	726	0.0%	▼ 0.5%	80%	▲ 0.3%	▼ 1.5%
พหลโยธิน - วิภาวดี	690	▼ 1.4%	▲ 1.7%	75%	▲ 1.6%	▼ 2.0%
บางนา - ศรีนครินทร์	596	▼ 3.2%	▲ 2.7%	64%	▼ 1.3%	▼ 12.4%

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

### แนวโน้มตลาด (Outlook)

แนวโน้มปี 2567 – 2569 โดยทีมวิจัยเศรษฐกิจธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี") คาดการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มขยายตัวในระดับร้อยละ 1.5 – 2.0 ต่อปี ชะลอลงเมื่อเทียบกับเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปีในช่วงปี 2558 – 2562 (ก่อน COVID-19) ผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ภาคธุรกิจทยอยขยายกิจการในทิศทางเดียวกัน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า (โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติ) มีแนวโน้มพิจารณาเช่าอาคารใหม่ที่เป็น Green Office ซึ่งก่อสร้างโดยให้ความสำคัญกับ ESG หรือก่อสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED หรือได้ใบรับรอง เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย หรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น และมีโอกาสคืนทุนเร็วกว่าสำนักงานทั่วไป จึงคาดว่าอุปทานสำนักงานให้เช่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวในอนาคต

ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี

*Handwritten signature*

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการเมืองในประเทศซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือจะเข้าลงทุน เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ การบริโภคภายในประเทศ การเมืองในประเทศ เป็นต้น กระทั่งต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบันและผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรืออนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยหรือสถานการณ์ทางการเมืองใด ๆ หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคนยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงานจากนอกพื้นที่สำนักงาน (Work from Anywhere) ในลักษณะสลับกับการเข้ามาทำงานในพื้นที่สำนักงาน (Hybrid Office) เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในระยะยาวและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์

*Signature*



ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ที่จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แม็กซี ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนด และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชันทาวน์เวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความสำคัญและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทาง

*Handwritten signature*

การเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงินปันผลที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น

- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ/หรือการหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- 9) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และอาจดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และ ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในกรณีการเข้าปรับปรุงซ่อมแซม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะวางแผนในการซ่อมแซมหรือปิดปรับปรุงเพื่อให้กระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด นอกจากนี้ มีการตรวจสอบสภาพของอาคารและอุปกรณ์ของงานระบบโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำเพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการมั่นใจในความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งการซ่อมแซมตามรอบระยะเวลาของชั่วโมงทำงานของอุปกรณ์หรืออายุของอุปกรณ์ตามที่มาตรฐานและกฎหมายกำหนด
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น



- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของโครงการภายใต้บริษัทสิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท ที่ตั้งอยู่ในบริเวณข้อจำกัดสิทธิ (ระยะ 3 กิโลเมตรนับจากขอบที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยตลอดระยะเวลาการเช่าหากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่ำกว่าร้อยละ 90 สิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของโครงการที่อยู่ภายใต้บริเวณข้อจำกัดสิทธิ ให้มีอัตราค่าเช่าสูงกว่าร้อยละ 20 (สำหรับอาคารเกรด เอ) และร้อยละ 10 (สำหรับอาคารเกรด บี) (แล้วแต่กรณี) และในกรณีที่สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนหรือให้เช่าพื้นที่สำนักงาน จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
- 7) ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 8) ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้

*Signature*

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

- 9) ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้า เป็นต้น

### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ("NAV") อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด ซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

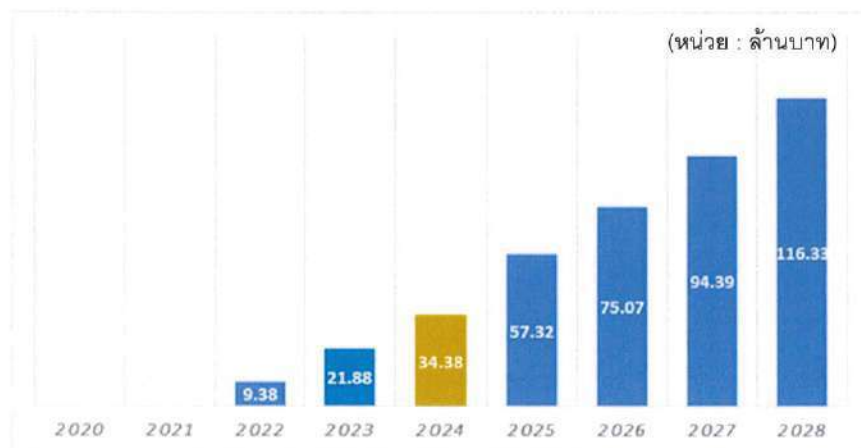
### 5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรงและการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าของกองทรัสต์ ซึ่งจำนวนเงินที่กองทรัสต์ต้องชำระคืนให้แก่ธนาคารผู้ให้กู้ยืมเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏ

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



*Handwritten signature*