

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

1. รายละเอียดของกองทรัสต์

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 สำนักงาน อีวาย จำกัด ("EY")
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 2567 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท
Market Cap	1,849,545,000 บาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,595,868,041.13 บาท
NAV ต่อหน่วย	10.2895 บาท
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	18 มกราคม 2562
Price/NAV	0.4024 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	24.05 ปี


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)




โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> สินทรัพย์รวม 6,165,321,989 บาท หนี้สินรวม 1,568,453,947 บาท ส่วนทุน 4,191,408,500 บาท กำไรสะสม 405,459,542 บาท สัดส่วนการกู้ยืม ร้อยละ 30.44 ของ NAV
------------------------------	--

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชัน) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567)	ร้อยละ 76.11	ร้อยละ 89.81
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 123 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมิน*	5,672.00 ล้านบาท	215.00 ล้านบาท
มูลค่าที่ SPRIME เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213.00 ล้านบาท

*ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

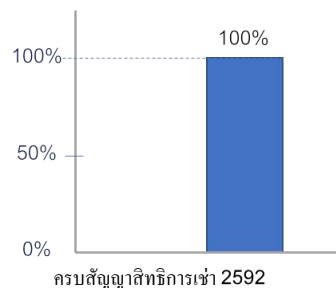
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,672.00 ล้านบาท	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("SIMS") ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	215.00 ล้านบาท	

ผู้ถือหน่วยสามารถอ่านรายละเอียดรายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

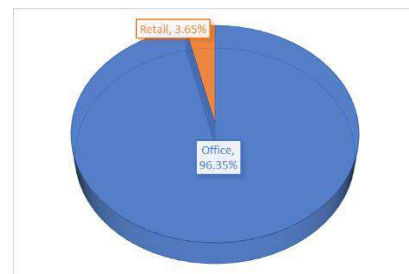
Weighted Average Lease Expiry (WALE)



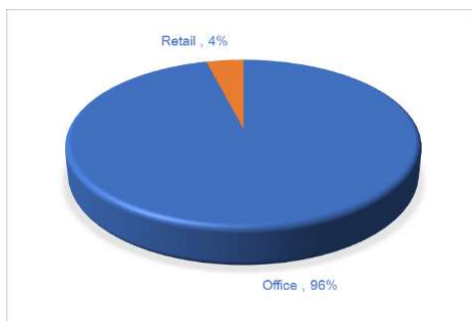
ครบสัญญาสิทธิการเช่า 2592

ประเภททรัพย์สิน

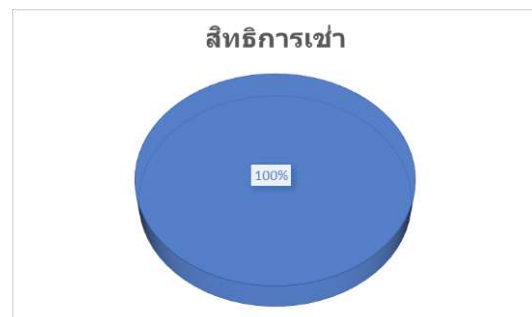
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการลงทุน



สิทธิการเช่า

(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

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 โดยบริษัท ในนามผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ใน การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนใน ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงไทย”)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น


(นายอรรชัช สิงห์สุวรรณ)

	<ul style="list-style-type: none"> - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท 																						
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน																						
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก																						
การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <table> <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"> - ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี - กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า 																						


(นายอรราชวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

	<ul style="list-style-type: none"> - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	<p>สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>

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	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <table> <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> </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 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								

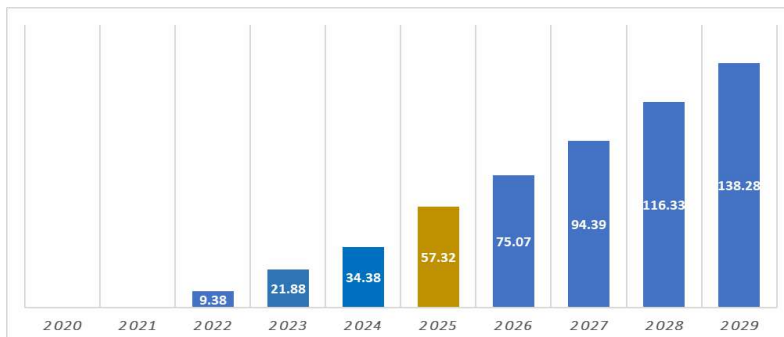

(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

	<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>มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงิน

กู้ยืม 5 ปี ข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ - ไม่มี -
 อสังหาริมทรัพย์

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อ - ไม่มี -
 การดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

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)	22,764,400	5.096
5.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,270,600	3.866

Foreign Limit	ร้อยละ 49
Current Foreign Holding	ร้อยละ 1.30


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา โดยในปี 2568 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมจำนวนไม่เกิน 32 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2568 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 57.32 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ
กองทรัสต์ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	2564	2565	2566	2567	รวม
เงินจ่าย ประโยชน์ ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	2.9142
เงินลงทุน ^{/1}	0.3500	0.2680	-	-	-	-	0.6180
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	3.5322

หมายเหตุ : ^{/1} การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2567

- ไม่มี


(นายอรรถวิชช์ สิงห์สุวรรณ)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานประจำปี 2567

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ¹ (ร้อยละ)
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.1250	5.400
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.1250	5.400
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.1250	5.300
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.1250	5.300

หมายเหตุ : ¹พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2567

ปี	2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.500
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย : (1) + (2) (บาท)	0.500

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณอัตรา ผลตอบแทนภายใน (IRR) ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	26.20
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ร้อยละ)	30.44
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	5.00 – 7.00
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	10.00


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

รายละเอียดผู้เช่า

■ สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	รวม (ตารางเมตร)	ร้อยละ
ธุรกิจการเงินและประกันภัย	11,561	23.78
อสังหาริมทรัพย์	7,530	15.49
ธุรกิจนวัตกรรม	6,787	13.96
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	6,583	13.54
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	6,564	13.50
สินค้าอุปโภค บริโภค	4,719	9.71
วัสดุอุตสาหกรรมและธุรกิจยานยนต์	3,500	7.20
อาหารและเครื่องดื่ม	631	1.30
ขนส่งและโลจิสติกส์	291	0.60
ธุรกิจงานบริการอื่นๆ	272	0.56
บริการทางการแพทย์ และสุขภาพ	171	0.35
รวมพื้นที่ขายได้	48,609	100.00

■ สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ตารางเมตร
1,000 - 3,000	12,254
3,001 - 6,000	17,693
> 6,000	7,530

■ สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

SUNTOWERS	ปี 2568		ปี 2569		ปี 2570	
	ตาราง เมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ส่วนพื้นที่สำนักงาน ¹	21,654	33.96	10,237	16.06	14,043	22.03
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ²	326	34.57	399	42.31	151	16.01
รวม	21,980	33.97	10,636	16.44	14,194	21.94

หมายเหตุ : ¹ ณ สิ้นปี 2567 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่รวม 63,757 ตารางเมตร

² ณ สิ้นปี 2567 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

■ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่ที่ครบอายุสัญญา	26,941	42.87	13,425	20.75	18,207	28.27
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	24,797	92.04	12,614	93.96	17,204	94.52
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	2,144	7.96	811	6.04	1,003	5.48

ผลการดำเนินงาน

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

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

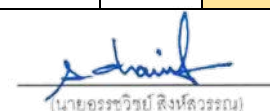
พื้นที่สำนักงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.80	93.40	95.20	93.92	92.24	87.31	84.34	82.34	82.90	76.11
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	468	494	570	559	582	588	592	602	601	610

หมายเหตุ : ¹ CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของ

โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เทียบกับ ร้อยละ 2.99

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

พื้นที่ค้าปลีก	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.65	96.10	96.28	96.80	100.00	94.41	95.09	98.12	87.12	89.81
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	865	875	1,009	1,071	1,090	1,082	1,059	950	1,073	1,049


(นายชรรชิต สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

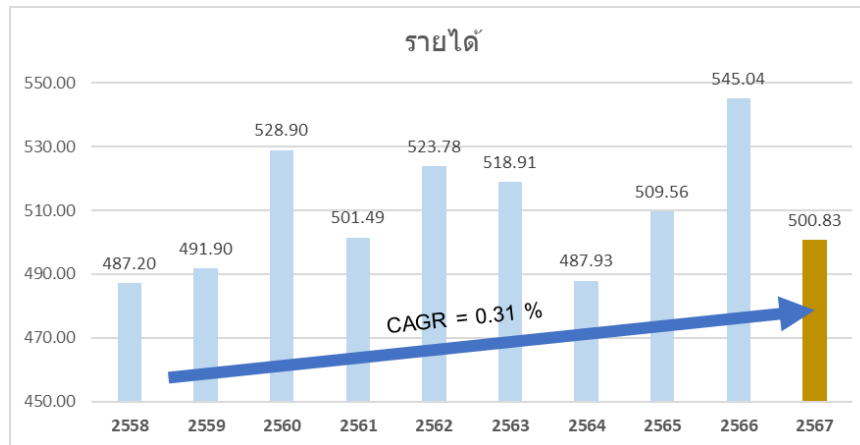
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

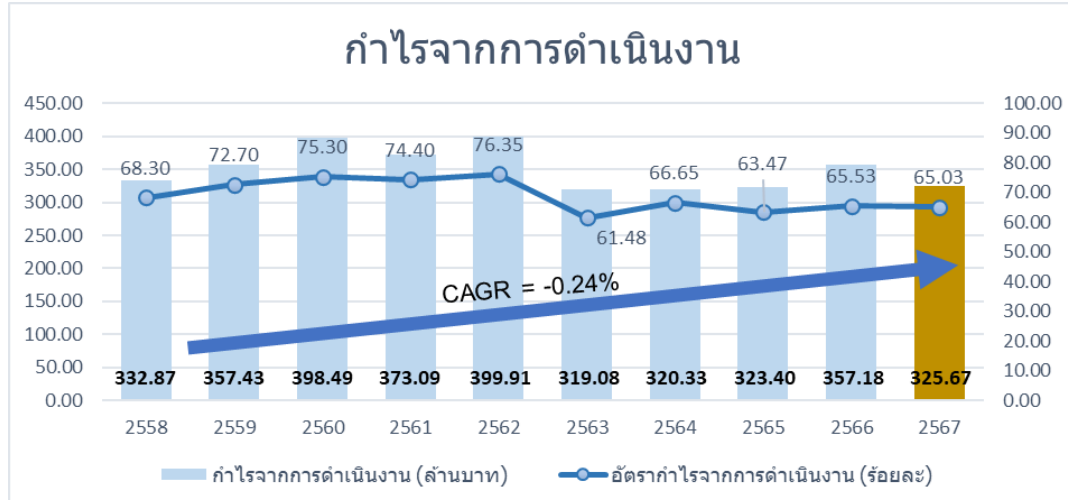


หมายเหตุ : ¹ CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก เท่ากับ ร้อยละ 2.17

■ รายได้



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : ¹ เนื่องจากในปี 2567 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 21.00 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จะเท่ากับ 346.67 ล้านบาท

² CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

หน่วย : บาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 ¹	ปี 2566	ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	514,365,679	483,704,883	506,763,060	542,499,074	497,631,107	122,366,107
รายได้อื่น	4,548,646	4,222,424	2,801,327	2,543,146	3,200,397	1,508,397
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	319,071,786	320,330,286	323,400,904	357,178,774	325,673,260	80,792,260
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	273,696,723	277,084,336	275,114,917	286,329,375	251,119,350	62,454,123
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	477,575,934	441,775,495	316,003,598	307,382,138	211,661,484	20,252,415
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6126	0.6202	0.6158	0.6409	0.5621	0.1398
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	0.1250
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.2680	-	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.25	0.24	0.26	0.26	0.25	0.25
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	8.74	8.86	9.48	13.00	14.89	14.80
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรม ดำเนินงาน	374,726,640	268,800,042	115,790,902	333,899,861	323,573,575	81,392,725
Financing Cash Flow	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)	(356,488,334)	(339,675,190)	(83,936,190)
Net Cash Flow	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983	(22,588,473)	(16,101,615)	(2,543,465)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170	4,615,282,808	4,596,868,042	4,596,868,042
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.90	0.68	0.68	0.47	0.40	0.40
อัตราผลตอบแทน ² (ร้อยละ)	6.78	6.20	6.60	6.16	5.33	5.33
มูลค่าตลาด (พันล้านบาท)	3,929.82	3,104.91	3,104.91	2,153.34	1,849.55	1,849.55
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.80	6.95	6.95	4.82	4.14	4.14

หมายเหตุ : ¹ เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

² อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567– 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของ รายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	118,516,182	2.58	ตามที่จ่ายจริง	23.66
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,599,612	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.52
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,671,999	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.73
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	0.71	ไม่เกิน 3.00	6.47
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	703,697	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7,224,366	0.16	ตามที่จ่ายจริง	1.44
ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	33,720	0.00	ตามที่จ่ายจริง	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	1.62	ตามที่จ่ายจริง	14.89
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	5.45	ไม่เกิน 15.00	49.86

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการ
ดำเนินงานและฐานะทางการเงิน
ของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา
เฉพาะกรณีที่ มีการ
เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 โครงการชันทาวเวอร์ส (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 76.31 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 618 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 9 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 609 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 500.83 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงจากผลการดำเนินงานปี 2566 เท่ากับ 44.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.11 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากอัตราการเช่าและรายได้จากการเช่าที่ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และ กองทรัสต์มีรายได้อื่นจำนวน 3.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.84 จากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้นและได้รับชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 249.71 ล้านบาท ลดลง 9.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 จากผลการดำเนินงานปี 2566 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 118.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุง

อาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับปรุงระบบปรับอากาศ(Condenser) งานปรับปรุงระบบลิฟต์ และระบบสุขาภิบาล กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 7.96 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.95 เนื่องจากในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายคงค้างจากการทำธุรกรรมการเข้าลงทุนเพิ่มเติมต่อเนื่องมาจากปี 2565 ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 74.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.23 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 251.12 ล้านบาท ลดลง 35.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 เมื่อเทียบกับจากผลการดำเนินงานปี 2566 และในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงส่งผลให้มีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 39.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,672 ล้านบาท และโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 215 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24 ปี และจากอัตราค่าเช่าและค่าเช่าในปัจจุบัน และที่จะปรับเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี ไม่มีเงื่อนไข

ล่าสุด

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการ


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือ ความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือ ผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. “ปัจจัยความเสี่ยง”



(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ

- 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
- อีเมล 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


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

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	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
เหตุการณ์ที่สำคัญ	
➢ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	17 มกราคม 2562
➢ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	18 มกราคม 2562
➢ วันที่จดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)	23 มกราคม 2562
➢ เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	24 มิถุนายน 2565
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส
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 2567	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

- วันที่ 18 มกราคม 2562


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ คือ อาคารสำนักงานในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนร้านค้า)

➤ วันที่ 23 มกราคม 2562

กองทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

➤ วันที่ 24 มิถุนายน 2565

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

ด้วยวัตถุประสงค์หลักในการสร้างผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ SPRIME ผ่านการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งส่งผลให้ SPRIME ได้รับรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ผ่านมา สถานการณ์การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงอันเนื่องจากอุปทานพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งตรงกันข้ามกับความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดลง บัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้อาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมต้องทำการปรับปรุงอาคารและเพิ่มเติมการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อเพิ่มศักยภาพและดึงดูดผู้เช่า รวมถึงเพื่อรองรับกับการแข่งขันที่รุนแรงและรูปแบบความต้องการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ด้วยจุดเด่นสำคัญของโครงการชันทาวเวอร์สคือ การให้บริการที่เป็นมาตรฐานสากล ทำเลที่ตั้งที่สะดวกใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน และจุดขึ้นลงทางด่วน รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในบริเวณห้าแยกลาดพร้าว จึงมั่นใจได้ว่าโครงการชันทาวเวอร์ส ยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นที่ต้องการของผู้เช่า

ในอนาคต SPRIME จะยังคงสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้ กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นรายละลงทุนในระยะยาวต่อไป


(นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.2.1 โครงสร้างของกองทรัสต์



หมายเหตุ : ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

^{2/} กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนพื้นที่สำนักงาน (Suntowers Office Space) และโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ตามลำดับ

^{3/} ถือหุ้นโดยสิงห์ เอสเตท

2.2.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41 แม้ว่า สิงห์ เอสเตท จะมีความสัมพันธ์กับ กองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทย่อยกล่าวคือ แมกซ์ฟิวเจอร์ ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะ


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขูดสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดสินทรัพย์ – โครงการชั้นทาวเวอร์ส




(นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)

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

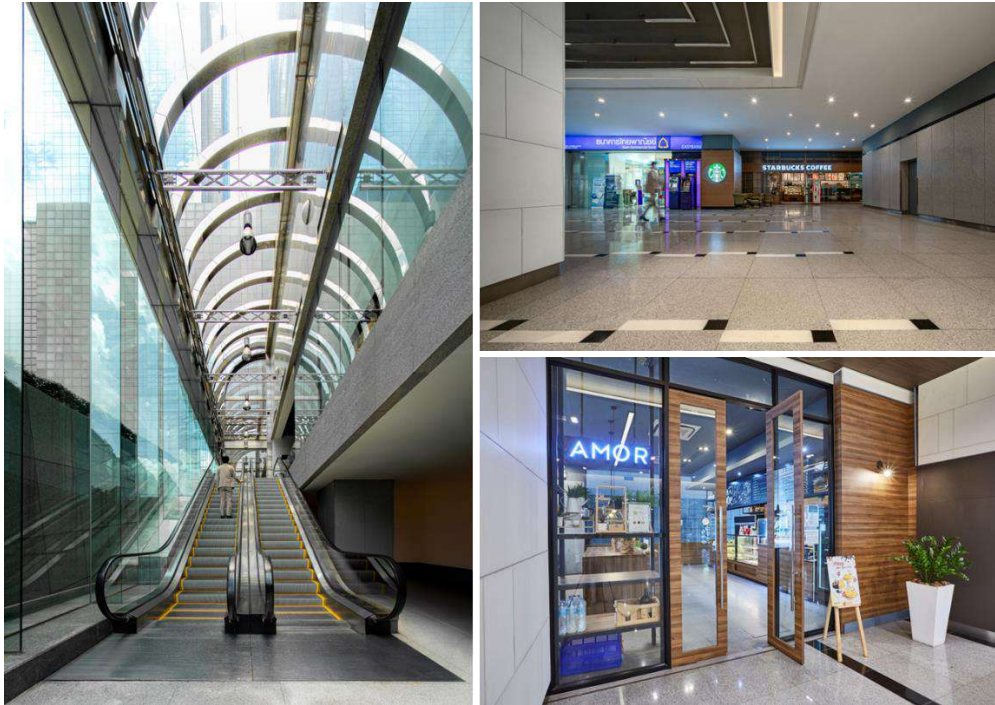
[Signature]
 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน														
ลักษณะการลงทุน	<p>กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่บางส่วนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และ พื้นที่บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร^{/1} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 63,757 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม)^{/2/3}</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>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^{/2/3}	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) ^{/2/3}	63,757														
- อาคาร A	26,159														
- อาคาร B	37,598														
พื้นที่ส่วนกลาง	21,232														
ที่จอดรถ	33,839														
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828														


(นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)


รายละเอียด	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
	<p>หมายเหตุ :</p> <p>^{1/} พื้นที่ใช้สอยโครงการชันทาวเวอร์สมีขนาดรวมประมาณ 122,965 ตารางเมตร ไม่รวมในพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่จอดรถ ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 1,377 ตารางเมตร</p> <p>^{2/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เข้าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง</p> <p>^{3/} ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนของห้องประชุม 944 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 914 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 30 ตารางเมตร</p> <p>3. งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชันทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ</p>
ระยะเวลาลงทุน	<p>ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2567 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24.05 ปี</p>
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	<p>โดยผู้ประเมิน SIMS</p> <p>วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)



ภาพโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	<p>สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของ กองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3-9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร • พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร <p>(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชั้นทาวเวอร์สที่ กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)</p>


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ณ สิ้นปี 2567 มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	213 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน SIMS วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)

สรุปภาพรวมของการเข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส

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

หมายเหตุ: ^{1/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

^{2/} รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นห้องเก็บของ


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในปี 2567 ¹				
	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	พื้นที่ที่ไม่เข้าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	63,757	63,757	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม ²	-	-	-	-
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: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนห้องประชุมจำนวน 944 ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำนวน 914 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดิน 30 ตารางเมตร

2.3.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	SIMS
วันที่สำรวจ	วันที่ 6 ธันวาคม 2567
สำหรับรอบระยะเวลา และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	- สำนักงาน 650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
และอัตราค่าเช่า	- ร้านค้า 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ปี 1, 2 ของการประเมิน - สำนักงาน ร้อยละ 78 , ร้อยละ 81 - ร้านค้า ร้อยละ 90, ร้อยละ 100
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ร้อยละ 14.00 ของประมาณการรายได้รวม ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.00 - ค่ารักษาความสะอาด 6,350,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่ารักษาความปลอดภัย 4,920,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 1 ของรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 1,450,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ๆ ละ ร้อยละ 1.00 - ค่าใช้จ่ายอื่น ร้อยละ 0.20 จากรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ร้อยละ 2.00 ของรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและโฆษณา ร้อยละ 0.30 ของรายรับรวมของแต่ละปี (ไม่รวมค่านายหน้า) - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 5,177,731 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	SIMS
วันที่สำรวจ	วันที่ 6 ธันวาคม 2567
สำหรับรอบระยะเวลา และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 24.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า	- ร้านค้า 1,250 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0) - ห้องเก็บของ 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)
อัตราค่าเช่าพื้นที่	- ร้านค้า ร้อยละ 98 - ห้องเก็บของ ร้อยละ 98
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน 1,700,000 บาทในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.00 - ค่ารักษาความสะอาด 150,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่ารักษาความปลอดภัย 130,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.00 - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 0.20 ของรายรับรวมแต่ละปี - ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 40,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ๆ ละ ร้อยละ 1.00 - ค่าใช้จ่ายอื่น ร้อยละ 0.50 ของรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 224,054 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SPRIME ซึ่งจัดทำโดย SIMS และประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) 24 ปี 0 เดือน 17 วัน พบว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสมเป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และสมมติฐานส่วนรายได้สอดคล้องกับสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันและสอดคล้องกับราคาเสนอให้เช่าของตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณถนนพหลโยธิน-วิภาวดีรังสิต และสมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในอดีตและปัจจุบัน และไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หากเกิดสถานการณ์ที่ไม่เป็นปกติ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้างในอนาคต ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้ อาจเปลี่ยนแปลงได้

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ SPRIME มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ SPRIME เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ SPRIME ตลอดจนการศึกษารายการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้ SPRIME มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.4.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้ที่ดีในระยะยาว โดยในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับอากาศ (Condenser Shell & Tube) งานปรับปรุงระบบ Fire Alarm งานปรับปรุง Cooling Tower และงาน


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าเป็นระบบประหยัดพลังงาน เป็นต้น การเพิ่มประสิทธิภาพดังกล่าวจะส่งเสริมให้ SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่พร้อมให้บริการอยู่เสมอและตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการ และบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

- การมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ด้วยการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ค่าเช่า บริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า และการให้ความสำคัญกับการต่อสัญญาเช่า เน้นการบริหาร Portfolio ผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม ในส่วนของการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าจะเน้นการให้บริการที่รวดเร็ว การให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์
- ตลอดจนการปรับตัวให้ทันกับความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่หลากหลาย อาทิ การจัดพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้และมีความยืดหยุ่นในรูปแบบของการเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง
- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารงานอาคาร เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ระบบฆ่าเชื้อในระบบปรับอากาศ ระบบจอดรถ (Parking) ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคาร การปรับปรุงระบบทำความเย็น ระบบลิฟต์ เพื่อความสะดวก ปลอดภัย ลดต้นทุนค่าพลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาในอนาคต เป็นต้น
- ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของคนทำงานหรือผู้ที่มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social, Governance)

ทั้งนี้ จากจุดเด่นสำคัญของ SUNTOWERS คือ การให้บริการที่เป็นมาตรฐานสากล ทำเลที่ตั้งที่สะดวกใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ครบครันในบริเวณห้าแยกลาดพร้าว จึงสามารถพูดได้ว่า SUNTOWER เป็นอาคารสำนักงานที่เหมาะสมกับการใช้เป็นพื้นที่สำนักงาน ภายใต้อัตราค่าเช่าที่สมเหตุสมผล (reasonable-priced)

2.4.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

SPRIME มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้ แม็กซี ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ SPRIME ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของ SPRIME และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ โฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
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 เทคนิปป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.88
5.	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อ สื่อสาร ทคมนาคม	2,750	4.31
6.	บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	สินค้าอุปโภค บริโภค	2,278	3.57
7.	บริษัท โตโยต้า ลีสซิง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	2,112	3.31
8.	มาร์ส ไทยแลนด์ อิงค์	สินค้าอุปโภค บริโภค	1,342	2.10


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่เช่ารวม
9.	บริษัท บีพีเอส เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร	1,311	2.06
10	บริษัท ไวซ์ไซท์ (ประเทศไทย) จำกัด	เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร	1,234	1.94
	รวม		36,250	56.86

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทธุรกิจ	รวม	ร้อยละ
ธุรกิจการเงินและประกันภัย	11,561	23.78
อสังหาริมทรัพย์	7,530	15.49
ธุรกิจนวัตกรรม	6,787	13.96
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	6,583	13.54
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	6,564	13.50
สินค้าอุปโภค บริโภค	4,719	9.71
วัสดุอุตสาหกรรมและธุรกิจยานยนต์	3,500	7.20
อาหารและเครื่องดื่ม	631	1.30
ขนส่งและโลจิสติกส์	291	0.06
ธุรกิจงานบริการอื่นๆ	272	0.56
บริการทางการแพทย์ และสุขภาพ	171	0.35
รวมพื้นที่ขายได้	48,609	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2568	21,654	33.96


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2569	10,237	16.06
2570	14,043	22.03
พื้นที่ว่าง	17,823	27.95
รวม	63,757.00	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่สำนักงานในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2567

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2567
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	23	18,095	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	20	17,245	95.30
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	3	850	4.70
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			2.35

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวน ทั้งนี้ ปัจจุบัน โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89.81

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนร้อยละของ พื้นที่เช่ารวม
1.	ครัวจำแลง	158	16.76
2.	สหคลินิกเปาโล สาขาชั้นทาวเวอร์ส	105	11.13
3.	Starbuck coffee	101	10.71
4.	Boots retail	86	9.12
5.	คุณวิภา บวรรัตนโกศล	75	7.95


(นายอรรถวิชช์ สิงห์สุวรรณ)

	รวม	525	55.67
--	-----	-----	-------

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่ค้ำปลีก ในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2568	326	34.57
2569	399	42.32
2570	151	16.01
พื้นที่ว่าง	67	7.10
รวม	943	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่ค้ำปลีก ในโครงการชันทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2567

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2567
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	6	198	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	2	45	22.73
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	4	153	77.27
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			3.01

2.5.3 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้ำปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 10 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชันทาวเวอร์สตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท จึงทำให้การบริหารจัดการโครงการชันทาวเวอร์สมีมาตรฐานในการจัดการที่ดี


 (นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม สำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 32,408,668 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.71 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.6 นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการ ของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

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

2.6.3 ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วน ดังนี้
 - 1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของกองทรัสต์ ในการเรียกให้ลูกหนี้ ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - 2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของ สถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - 3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินอัตราส่วนใด อย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วน ดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการ กู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่า ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

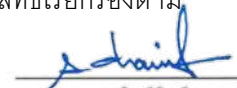
- ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน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

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 การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้อย่างใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากไปกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตาม


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือ
 เจ้าหนี้รายใหม่

2.6.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้
 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ
 ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท • สินเชื่อออกตัวสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ว่าปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.000 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


 (นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
	<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"> ให้สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

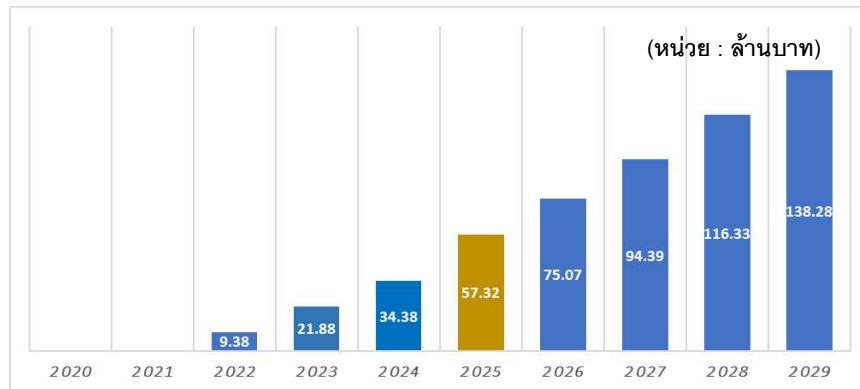
ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.42 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วนดังนี้ ปีที่ 1 – 3 : ร้อยละ 0.000 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 มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



ปี	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	9.38	21.88	34.38	57.32	75.07	94.39	116.33	138.28

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์ฯ”) แถลงภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 โดยรวมทั้งปีเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ของปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง การลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวขึ้น และการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าและบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **การบริโภคภาคเอกชน** ขยายตัวร้อยละ 4.4 ถึงแม้ขยายตัวต่อเนื่อง แต่มีแนวโน้มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ทั้งนี้ การบริโภคสินค้าอุปโภคบริโภคและบริการ เติบโตในระดับปานกลาง การบริโภคสินค้าคงทนลดลงต่อเนื่องจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน
- **การใช้จ่ายภาครัฐ** ขยายตัวร้อยละ 5.4 จากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและโครงการพัฒนาต่าง ๆ
- **การลงทุนโดยรวม** ขยายตัวร้อยละ 5.1 เนื่องจาก (1) การลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวขึ้นร้อยละ 39.4 ซึ่งเป็นผลจากการเบิกจ่ายงบประมาณในโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และ (2) การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 2.1 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีความระมัดระวังในการลงทุน
- **การส่งออกสินค้าและบริการ** ขยายตัวร้อยละ 7.8 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการส่งออกสินค้ายังมีข้อจำกัดจากต้นทุนโลจิสติกส์ที่สูงขึ้นและการแข่งขันในตลาดโลกที่รุนแรงขึ้น

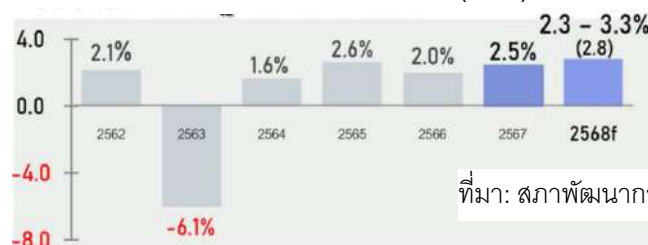
- **การนำเข้าสินค้าและบริการ** ขยายตัวร้อยละ 6.3 จากการนำเข้าสินค้าทุนและวัตถุดิบที่ใช้ในกระบวนการผลิต ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวของภาคการผลิตและอุตสาหกรรม

สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ("GDP") ของปี 2567 อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 0.63 ล้านล้านบาทจาก โดยในปี 2566 อยู่ที่ 17.95 ล้านล้านบาท และ GDP ต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 264,607.70 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้น 8,26.23 บาทต่อคนต่อปี จากปี 2566 GDP ของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 256,345.40 บาทต่อคนต่อปี สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.00 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.40 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.30

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 สภาพัฒน์ฯ คาดการณ์จะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยการลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่สำคัญในปี 2568 อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 โครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่าง ๆ และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทั้งนี้ จึงคาดว่ากรอบบริโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)



ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานะตลาดอาคารสำนักงาน


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี (“ศูนย์วิจัยกรุงศรี”) กล่าวถึง ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567 - 2569 ว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid Workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น ถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง ประกอบกับอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกโดยประมาณ 8 แสนตารางเมตร จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ศูนย์วิจัยกรุงศรีจึงได้สรุปประเด็นที่ทำนายที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันจะมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า โดยเป็นผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นซ้ำกว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้างอาคารเขียว (“Green office”) ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปถึงเฉลี่ยร้อยละ 15 - 20 เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

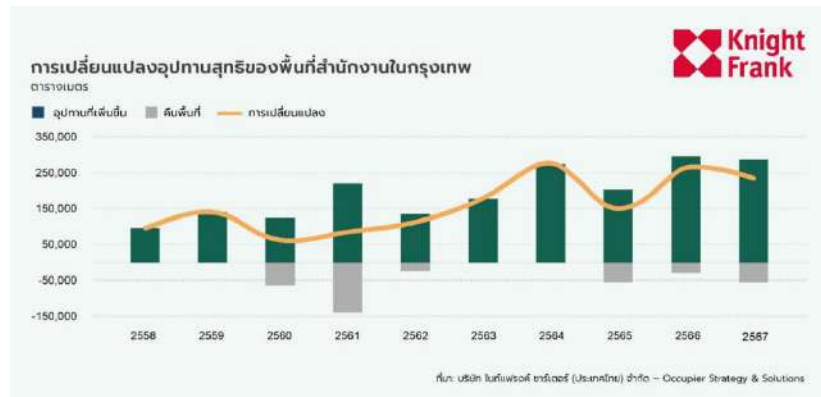
อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า ในไตรมาส 4 ปี 2567 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 6.31 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากยังคงเป็นอาคารสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2568 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 550,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.7 ของระดับอุปทานในปัจจุบัน โดยอุปทานใหม่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในทำเล CBD ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีอาคารสำนักงาน 3 แห่ง ที่ถูกถอนออกจากตลาด ซึ่งนับรวมเป็นพื้นที่ที่หายออกจากตลาดโดยประมาณ 54,000 ตารางเมตร

ตัวชี้วัดของตลาดพื้นที่สำนักงาน				Knight Frank	
	6.31M อุปทาน (ตร.ม.)	4.86M พื้นที่เช่าครอง (ตร.ม.)	77.0% อัตราครอบครอง	842.- ราคาเช่า (บาท / ตร.ม. / เดือน)	
การเปลี่ยนแปลง					
Q-o-Q	0.0%	▲ 1.0%	▲ 0.8% pts.	0.0%	
Y-o-Y	▲ 3.9%	▲ 2.2%	▼ 1.3% pts.	▲ 3.3%	

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


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่อัตราร้อยละ 77 โดยปรับเพิ่มจากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) และปรับลดลงจากปีก่อนหน้า (Y-o-Y) หากพิจารณาตามเกรดของอาคารสำนักงาน พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอ (A) มีอัตราการเช่าลดลงคงเหลือที่อัตราร้อยละ 76 เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มขึ้นและการแข่งขันที่สูงขึ้น ขณะที่อาคารเกรดบี (B) มีอัตราการเช่าปรับลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 75 สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี (C) เป็นกลุ่มเดียวที่ปรับตัวดีขึ้นจากอัตราการเช่าที่ร้อยละ 79 ปรับเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 80

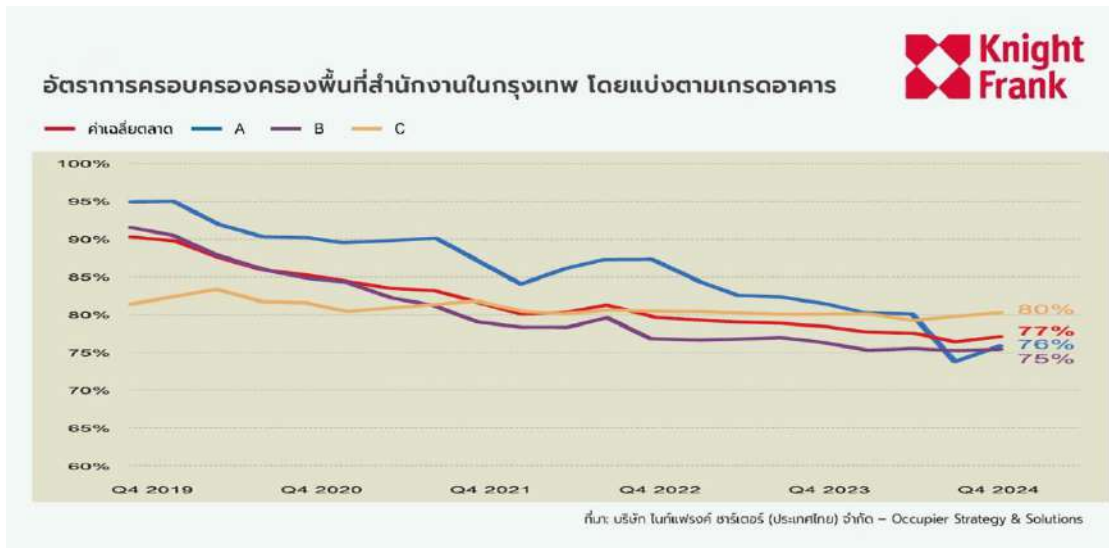
อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง

	Q4 2567	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	77%	▲ 0.8% pts	▼ 1.3% pts	87%
เกรด A	76%	▲ 2.1% pts	▼ 5.8% pts	90%
เกรด B	75%	▲ 0.3% pts	▼ 0.8% pts	86%
เกรด C	80%	▲ 0.4% pts	▲ 0.2% pts	84%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด - Occupier Strategy & Solutions


 (นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

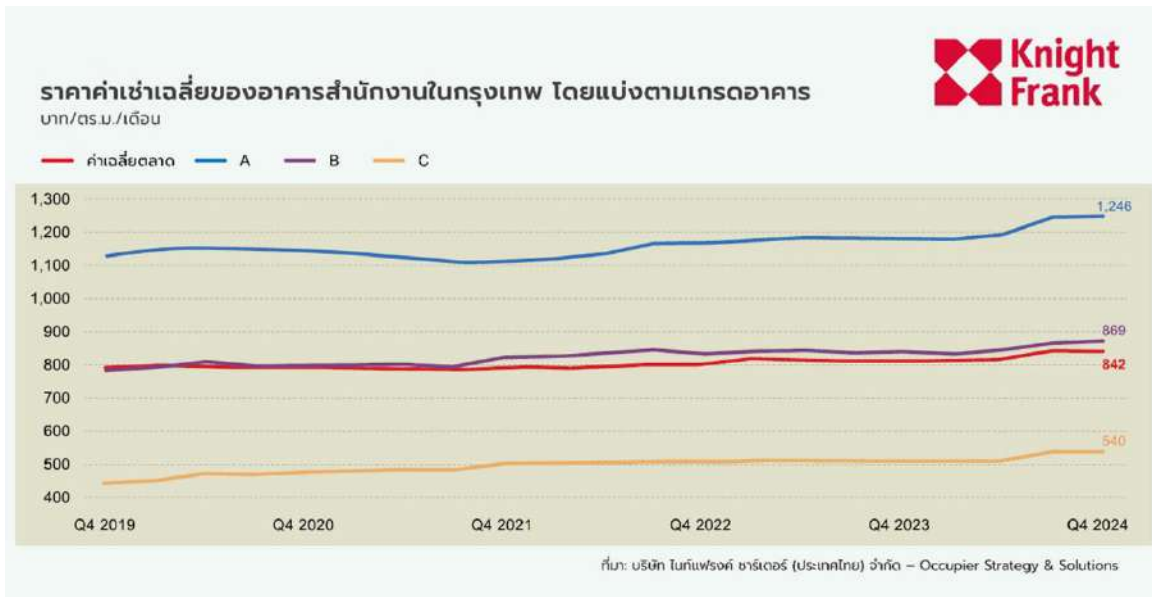


ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เฉลี่ยในภาพรวมอยู่ที่ 842 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 (Y-o-Y) และสูงกว่าค่าเฉลี่ยการเติบโต 10 ปี ที่อยู่ที่ร้อยละ 2.8 ซึ่งค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกเกรดของอาคารสำนักงาน โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A อยู่ที่ 1,246 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B อยู่ที่ 869 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และอาคารเกรด C มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 540 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จากปีก่อนหน้า


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)



ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร
 บาท/ตร.ม./เดือน

ตลาดสำนักงาน	Q3 2567	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		อัตราการเติบโตรายปี จากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	842	0.0%	▲ 3.3%	▲ 2.8%
เกรด A	1,246	▲ 0.4%	▲ 5.4%	▲ 3.8%
เกรด B	869	▲ 0.2%	▲ 3.6%	▲ 3.3%
เกรด C	540	▼ 0.1%	▲ 6.0%	▲ 3.1%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานแยกตามพื้นที่ (Market Dynamics by Area)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 พื้นที่ CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ปีต่อปี อยู่ที่ 963 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าลดลงเหลือร้อยละ 76 หรือลดลงร้อยละ 4.4 ปีต่อปี โดยทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 เป็นทำเลที่มีการแข่งขันสูงที่สุดและเผชิญกับการลดลงของอัตราค่าเช่า ทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิฑูรย์ มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างคงที่ และทำเลนาโหล-พร้อมพงษ์ มีอัตราค่าเช่าลดลงเล็กน้อย

(นายอรรชชัย สิงห์สุวรรณ)

สำหรับทำเลนอกศูนย์กลางธุรกิจ (“Non-CBD”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 78 และราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยที่อัตรา 667 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา เป็นทำเลที่มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าสูงสุดของทำเล Non-CBD ที่อัตรา 727 บาท/ตารางเมตร/เดือน และร้อยละ 80 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลพลโยธิน-วิภาวดี มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากปีก่อนหน้า และอัตราราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ย 681 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับทำเลบางนา-ศรีนครินทร์ มีผลการดำเนินงานดีขึ้น โดยอัตราการเช่าร้อยละ 70 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 619 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



พื้นที่	ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่า		อัตราการครอบครอง (%)	การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง	
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	963	▲ 0.1%	▲ 2.9%	76%	▲ 0.7%	▼ 4.4%
เพลินจิต - สีลม - รัชดา	1,090	0.0%	▲ 1.6%	76%	▲ 0.2%	▼ 0.6%
บางนา - อโศก - พร้อมพงษ์	942	▲ 0.4%	▲ 0.9%	80%	▲ 1.0%	▼ 2.6%
สีลม - สาทร - พระราม 4	967	▼ 0.2%	▲ 6.3%	74%	▲ 1.0%	▼ 8.8%
นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	667	▲ 0.1%	▲ 0.3%	78%	▲ 0.8%	▲ 2.9%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	727	▲ 0.7%	▲ 0.2%	80%	▼ 0.1%	▼ 0.2%
พลโยธิน - วิภาวดี	681	▼ 0.5%	▼ 1.2%	78%	▲ 2.6%	▲ 2.9%
บางนา - ศรีนครินทร์	619	▲ 0.2%	▲ 2.1%	70%	▲ 1.2%	▲ 7.3%

ที่มา: บริษัท Knight Frank ประเทศไทย (USMKTTH) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

แนวโน้มตลาด (Outlook)

แนวโน้มปี 2568 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (“SCB EIC”) คาดการณ์แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เข้าในกรุงเทพและปริมณฑลจะฟื้นตัวเล็กน้อย เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เข้าใหม่ยังมีแนวโน้มที่ไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร โดยเฉพาะจากบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวช้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ในส่วนของบริษัทต่างชาติมีแนวโน้มทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ที่ทยอยกลับเข้ามาลงทุนเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่ใหม่จากบริษัทต่างชาติยังเผชิญความท้าทายจากการแข่งขันเพื่อดึงดูดการลงทุนที่เข้มข้นจากประเทศเพื่อนบ้านในอาเซียน

จากแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าที่ฟื้นตัวเล็กน้อยและมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงบริษัทที่ยังคงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Workplace หรือ Work from Anywhere ประกอบกับอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ตลาดสำนักงานให้เข้ามีการแข่งขันสูง โดยความต้องการพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่ยังมาจากการย้ายสำนักงาน ซึ่งมีทั้งการย้ายเข้าสู่พื้นที่ใหม่ในทำเล


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ใจกลางเมืองของบริษัทขนาดกลาง - ขนาดใหญ่ และการย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ลงของบริษัทขนาดกลาง - ขนาดเล็ก จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคามากขึ้น ขณะที่อัตราค่าเช่าของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งมีผู้น้อยรายมีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อย กดดันอัตราค่าเช่าในภาพรวมของปี 2568 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องราวร้อยละ 2 - 4 ต่อปี ทั้งนี้ ความสำเร็จของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่คาดว่าจะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้พัฒนาในการปรับตัวและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับพื้นที่เดิม รวมถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

ที่มาข้อมูล: สมาพันธ์การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ไนท์แฟรงค์ ศูนย์วิจัยกรุงศรี และ SCB EIC

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ** อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและ/หรือจะเข้าลงทุน อาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ความไม่สงบภายในและภายนอกประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าปัจจุบันและผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรืออนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการติดตามผลการดำเนินงานอยู่เสมอ เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
- 2) **ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น** และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคนยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงานจากนอกพื้นที่สำนักงาน (Work from Anywhere) ในลักษณะสลับกับการเข้ามาทำงานในพื้นที่สำนักงาน (Hybrid Office) เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

เช่าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงและพัฒนาให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของบริษัทอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้

- 3) **ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์** ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ เช่น สภาพตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในระยะยาวและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 4) **ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์** ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แมกซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
- 5) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน** ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิก


(นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ)

สัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น ซึ่งการฟ้องร้องต่อศาลดังกล่าว ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายดังกล่าว นอกจากนี้ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้องและถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

- 6) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือ** ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการรวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าและผู้รับบริการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระและช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วนที่มีการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม สำหรับผู้เช่าและผู้รับบริการที่ใกล้ครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมได้
- 7) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือการหาผู้เช่าและผู้รับบริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญา** บริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- 8) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืม** กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ การชำระคืนเงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจาก การชำระคืนเงินกู้ยืมจะปรับอัตราที่ต้องชำระคืนเพิ่มขึ้นทุกปีและอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ จึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุด


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการและดำเนินการ โดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

- 9) **ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์** เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 1) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์** ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (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 หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถข้างเคียง ซึ่ง แม็กซ์ พิวเจอร์ เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการ


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

ระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น

- 4) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่** เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 5) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์** ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงาน และควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ of โครงการภายใต้บริษัทสิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท ที่ตั้งอยู่ในบริเวณข้อจำกัดสิทธิ (ระยะ 3 กิโลเมตรนับจากขอบที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยตลอดระยะเวลาการเช่าหากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่ำกว่าร้อยละ 90 สิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ of โครงการที่อยู่ภายใต้บริเวณข้อจำกัดสิทธิ ให้มีอัตราค่าเช่าสูงกว่าร้อยละ 20 (สำหรับอาคารเกรด เอ) และร้อยละ 10 (สำหรับอาคารเกรด บี) (แล้วแต่กรณี) และในกรณีที่สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนหรือให้เช่าพื้นที่สำนักงาน จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น
- 6) **ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน** ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

- 7) ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากกว่าเดิม
- 8) ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- 9) ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีการประกันภัย ดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost)

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้


(นายอรรชัช สิงห์สุวรรณ)

- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาพทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ งบประมาณการปรับปรุงซ่อมแซม การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (“NAV”) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาวะภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด ซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

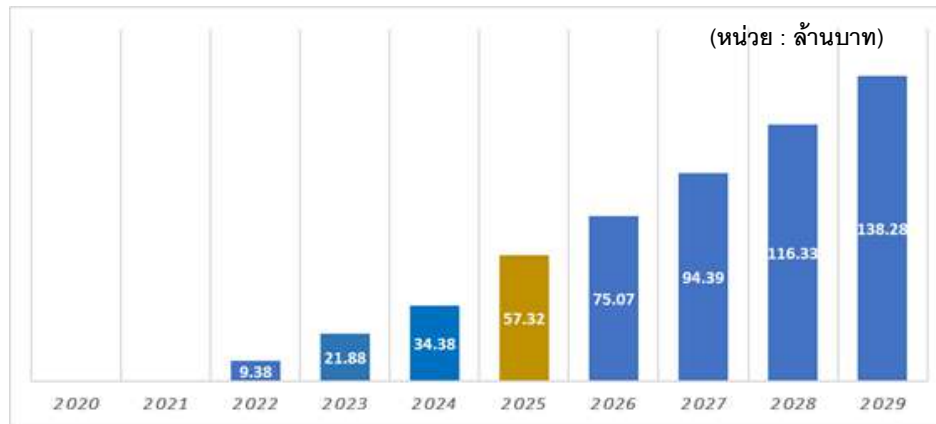
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรงและการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าของกองทรัสต์ ซึ่งจำนวนเงินที่กองทรัสต์ต้องชำระคืนให้แก่ธนาคารผู้ให้กู้ยืมเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏ

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า


(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)




(นายอรรถวิทย์ สิงห์สุวรรณ)