

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ 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 ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("แมกซ์ 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 2568 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท
Market Cap	1,554,690,000 บาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	3.48 บาทต่อหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,661,225,576 บาท
NAV ต่อหน่วย	10.4336 บาท
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	17 มกราคม 2562
Price/NAV	0.3335 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	23.05 ปี

Signature

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	▪ สินทรัพย์รวม	6,162,164,652 บาท
	▪ หนี้สินรวม	1,500,939,076 บาท
	▪ ส่วนทุน	4,191,408,500 บาท
	▪ กำไรสะสม	469,817,076 บาท
	▪ สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 28.79 ของ NAV

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชั่น) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568)	ร้อยละ 72.99	ร้อยละ 98.32
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมิน*	5,661.90 ล้านบาท	247.00 ล้านบาท
มูลค่าที่ SPRIME เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213.00 ล้านบาท

*ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

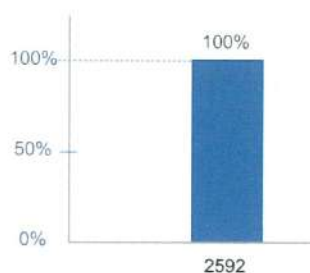
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,661.90 ล้านบาท	บริษัท ควอลิตี แอฟไพร์ซัล จำกัด ("QA") ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	247.00 ล้านบาท	

ผู้ถือหุ้นสามารถอ่านรายละเอียดรายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ SPRIME
เข้าลงทุนถ่วงน้ำหนัก

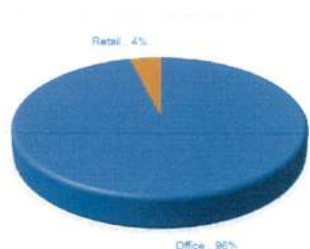
Weighted Average Lease Expiry (WALE)



ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการลงทุน

สิทธิการเช่า



Handwritten signature

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



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 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ 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 - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	- สิ้นเชื้อออกตัวสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท																						
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน																						
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก																						
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 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> <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> และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป	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	- 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 - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 																						

Schmidt

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



หลักประกัน เงินกู้	<p>- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด</p> <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <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 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> </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 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										

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

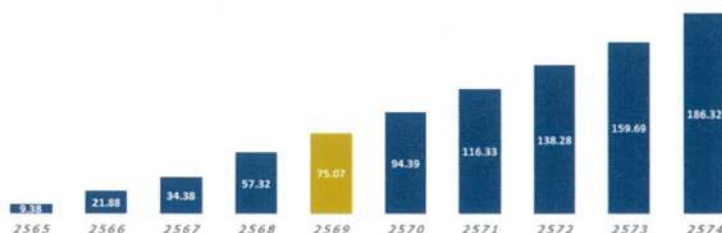
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	<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 ให้ผู้กู้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม 5 ปี ข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



Handwritten signature

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ - ไม่มี -
อสังหาริมทรัพย์

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อ - ไม่มี -
การดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	อัตราร้อยละ
1.	สิงห์ เอสเตท	91,183,800	20.41
2.	สำนักงานประกันสังคม	45,122,400	10.10
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000	6.56
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,764,400	5.10
5.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,420,400	3.68

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สินต่างชาติต่างด้าวตามเกณฑ์ไม่เกิน	ร้อยละ 49.00
ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สินต่างชาติต่างด้าวตามจริง (Current Foreign Holding)	ร้อยละ 1.10

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา โดยในปี 2569 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมจำนวนไม่เกิน 32 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2569 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 75.07 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ กองทรัสต์ที่ย้อนหลัง ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ที่ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563-2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	2.0983	0.5000	0.4000	3.3142
เงินลงทุน ¹	0.3500	0.2680	-	-	0.6180
รวม	0.6659	2.3663	0.5000	0.4000	3.9322

หมายเหตุ : ¹ การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2568

- ไม่มี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ¹ (ร้อยละ)
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.100	4.300
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.100	4.300
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.100	4.300
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.100	4.300

หมายเหตุ : ¹ พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2568

ปี	2568
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.400
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย : (1) + (2) (บาท)	0.400

Am

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณอัตรา ผลตอบแทนภายใน (IRR) ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2568
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	24.70
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ร้อยละ)	28.79
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	5.00 – 7.00
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	10.00

รายละเอียดผู้เช่า

▪ สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	รวม (ตารางเมตร)	ร้อยละ
ธุรกิจการเงินและประกันภัย	11,706	24.19
อสังหาริมทรัพย์	7,026	14.52
ธุรกิจนวัตกรรม	6,424	13.27
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	6,367	13.15
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	5,909	12.21
สินค้าอุปโภค บริโภค	4,256	8.79
วัสดุอุตสาหกรรมและธุรกิจยานยนต์	3,971	8.21
จัดเก็บภาษีจากสินค้าและบริการ	1,234	2.55
อาหารและเครื่องดื่ม	698	1.44
ธุรกิจงานบริการอื่น ๆ	347	0.72
ขนส่งและโลจิสติกส์	291	0.60
บริการทางการแพทย์ และสุขภาพ	171	0.35
รวมพื้นที่ขายได้	48,400	100.00

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ตารางเมตร
1,000 - 3,000	10,527
3,001 - 6,000	5,024
> 6,000	19,784

- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

SUNTOWERS	ปี 2569		ปี 2570		ปี 2571	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
ส่วนพื้นที่สำนักงาน ¹	12,812	96.74	20,407	99.27	17,046	97.93
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ²	432	3.26	151	0.73	360	2.07
รวม	13,244	100.00	20,558	100.00	17,406	100.00

หมายเหตุ: ¹ ณ สิ้นปี 2568 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่รวม 63,466 ตารางเมตร

² ณ สิ้นปี 2568 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

- อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่ที่ครบอายุสัญญา	13,425	20.75	18,293	28.27	21,980	33.97
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	12,614	93.96	17,290	94.52	19,500	88.72
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	811	6.04	1,003	5.48	2,480	11.28

ผลการดำเนินงาน

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

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

พื้นที่สำนักงาน ¹	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	92.24	87.31	84.34	82.34	82.90	76.11	72.99
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	582	588	592	602	601	610	587

As hand

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



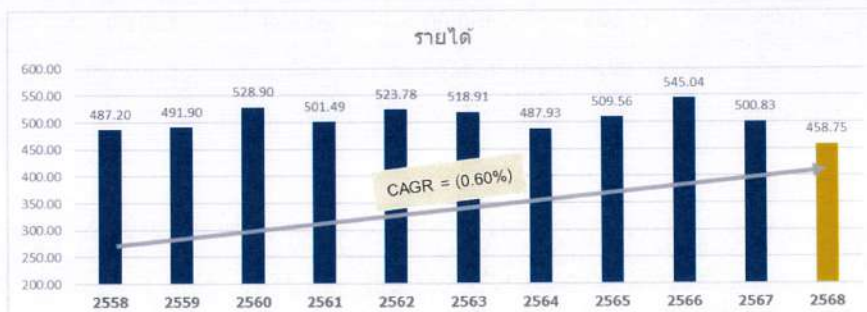
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

พื้นที่ค้าปลีก ^{1/2}	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	94.41	95.09	98.12	87.12	89.81	98.32
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	1,090	1,082	1,059	950	1,073	1,049	1,007

หมายเหตุ : ^{1/} CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เท่ากับ ร้อยละ 0.14

^{2/} CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี ของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก เท่ากับ ร้อยละ (1.31)

รายได้



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : ^{1/} เนื่องจากในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 19.88 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) จะเท่ากับ 317.02 ล้านบาท

^{2/} 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 2564	ปี 2565 ¹	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	483,704,883	506,763,060	542,499,074	497,631,107	455,273,409	115,148,689
รายได้อื่น	4,222,424	2,801,327	2,543,146	3,200,397	3,478,801	(304,195)
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	320,330,286	323,400,904	357,178,774	325,673,260	297,143,343	71,727,955
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	277,084,336	275,114,917	286,329,375	251,119,350	229,729,686	55,743,833
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	441,775,495	316,003,598	307,382,138	211,661,484	254,226,284	78,234,820
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6202	0.6158	0.6409	0.5621	0.5142	0.1248
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	0.4000	0.1000
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	-	-	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	0.26	0.26	0.25	0.24	0.24
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	8.86	9.48	13.00	14.89	14.70	13.92
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรม ดำเนินงาน	268,800,042	115,790,902	333,899,861	323,573,575	318,559,833	80,537,375
Financing Cash Flow	(300,522,198)	(99,508,919)	(356,488,334)	(339,675,190)	(316,270,279)	(77,155,155)
Net Cash Flow	(31,722,156)	16,281,983	(22,588,473)	(16,101,615)	2,289,554	3,382,220
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,535,227,300	4,575,057,170	4,615,282,808	4,596,868,042	4,661,225,576	4,661,225,576
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.68	0.68	0.47	0.40	0.33	0.33
อัตราผลตอบแทน ² (ร้อยละ)	6.20	6.60	6.16	5.33	4.30	4.30
มูลค่าตลาด (พันล้านบาท)	3,104.91	3,104.91	2,153.34	1,849.55	1,554.69	1,554.69
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.95	6.95	4.82	4.14	3.48	3.48

หมายเหตุ : ¹ เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

² อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568– 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของ รายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	105,079,921	2.25	ตามที่จ่ายจริง	22.91
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,602,287	0.16	ไม่เกิน 1.00	1.66
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,590,404	0.18	ไม่เกิน 1.00	1.87
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	29,710,703	0.64	ไม่เกิน 3.00	6.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	672,094	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,953,457	0.21	ตามที่จ่ายจริง	2.17
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ไม่มี	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ต้นทุนทางการเงิน	67,413,657	1.45	ตามที่จ่ายจริง	14.70
รวมค่าใช้จ่าย	229,022,523	4.91	ไม่เกิน 15.00	49.92

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการ
ดำเนินงานและฐานะทางการเงิน
ของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา
มา เฉพาะกรณีที่มีการ
เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 โครงการชันทาวเวอร์ส มีอัตราการใช้เฉลี่ย
ในอัตราร้อยละ 73.36 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 595 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง
23 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.72 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2567 ที่
มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 618 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย SPRIME มีรายได้จากการ
ลงทุนรวม 458.75 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานปี 2567 เท่ากับ 42.08 ล้าน
บาท หรือลดลงร้อยละ 8.40 สาเหตุหลักมาจากอัตราการใช้และรายได้จากการเช่าที่
ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางแผนกลยุทธ์
ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และ SPRIME มีรายได้อื่นจำนวน 3.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
0.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.70 จากดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและได้รับชดเชยค่า
สินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย

SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 229.02 ล้านบาท ลดลง 20.69 ล้านบาท คิดเป็น
ร้อยละ 8.29 จากผลการดำเนินงานปี 2567 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของ
การให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 105.08 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของต้นทุนการ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



เช่าและบริการ อาทิ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ การเปลี่ยนอุปกรณ์ระบบทำความเย็น และปรับอากาศ (คอมเพรสเซอร์) SPRIME มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 10.63 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.54 เนื่องจากในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายจากค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายจากสถานการณ์แผ่นดินไหว เช่น งานซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ ในปี 2568 SPRIME มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 67.41 ล้านบาท ลดลง 7.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.58 โดยมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2568 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 229.73 ล้านบาท ลดลง 21.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.52 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2567 และในปี 2568 โดย SPRIME มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 24.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,661.90 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 247 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23 ปี และจากอัตราค่าเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี
ล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัย ความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า 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”

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (S REIT Management Company Limited)

■ 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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(SCB Asset Management Company Limited)

■ 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

A. H. H.

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 2568	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

Schmidt

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- วันที่ 18 มกราคม 2562
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

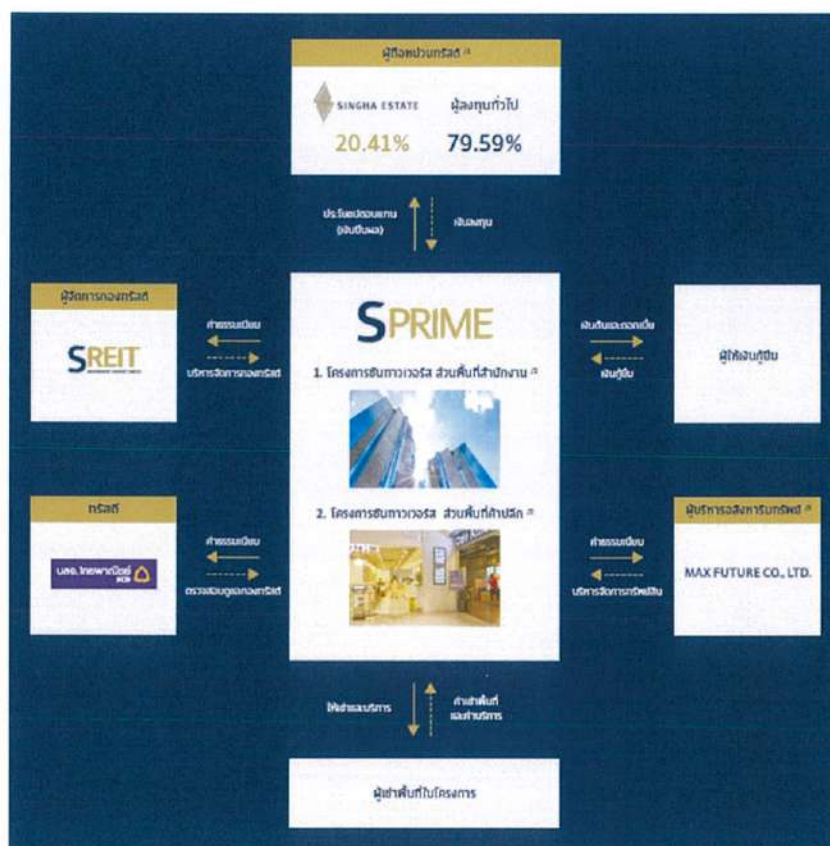
วัตถุประสงค์หลักของ SPRIME คือ การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและคุณภาพสูง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปัจจุบัน SPRIME ดำเนินธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งสามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในรอบปีที่ผ่านมา ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้ายังอยู่ในสภาวะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยกดดันหลักจากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่มีอัตราการขยายตัวในระดับต่ำ รวมถึงผลกระทบจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ นโยบายกีดกันทางการค้าและนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลก ตลอดจนความผันผวนของเศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอนสูง ทว่ายังคงมีปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตและการขยายการลงทุนของบริษัทข้ามชาติในประเทศไทย ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในระยะถัดไป ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามลำดับตามการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสภาวะตลาดจะมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ แต่ด้วยจุดเด่นทางยุทธศาสตร์ของโครงการชันทาวเวอร์ส ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง (Strategic Location) มีความสะดวกสบายในด้านการคมนาคม เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อโครงข่ายรถไฟฟ้าสายหลักและทางด่วนพิเศษ อีกทั้งยังเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและมีการบริหารจัดการที่ดี ปัจจัยเหล่านี้จึงเป็นเครื่องยืนยันและสร้างความเชื่อมั่นได้ว่า โครงการชันทาวเวอร์สยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันและเป็นที่ต้องการของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการดำเนินงานในอนาคต SPRIME จะยังคงมุ่งมั่นในการสรรหาและพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยมุ่งเน้นการกระจายความเสี่ยงผ่านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทของสินทรัพย์ และฐานกลุ่มผู้เช่าที่แข็งแกร่ง ทั้งนี้ เพื่อเสริมสร้างพอร์ตโฟลิโอของกองทรัสต์ให้มีความยืดหยุ่นและสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคง เพื่อเป้าหมายสูงสุดในการสร้างมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาวต่อไป

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.2.1 โครงสร้างของกองทรัสต์



หมายเหตุ : ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

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

^{3/} ถือหุ้นโดยสิงห์ เอสเตท

Handwritten signature

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

2.2.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด แม้ว่า สิงห์ เอสเตท จะมีความสัมพันธ์กับ กองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทย่อยกล่าวคือ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาระดับความเสี่ยงสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดสินทรัพย์ – โครงการชั้นทาวเวอร์ส



Signature

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	แม็กซ์ พิวเจอร์
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

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 2568 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 63,466 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>63,466</td></tr> <tr> <td>- อาคาร A</td><td>26,159</td></tr> <tr> <td>- อาคาร B</td><td>37,307</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง</td><td>21,523</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}	63,466	- อาคาร A	26,159	- อาคาร B	37,307	พื้นที่ส่วนกลาง	21,523	ที่จอดรถ	33,839	รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)														
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^{2/3}	63,466														
- อาคาร A	26,159														
- อาคาร B	37,307														
พื้นที่ส่วนกลาง	21,523														
ที่จอดรถ	33,839														
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828														

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
	<p>หมายเหตุ :</p> <p>¹ พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมประมาณ 122,965 ตารางเมตร ไม่รวมในพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถ 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 และในปี 2568 มีการปรับพื้นที่สำนักงานให้เช่าเป็นพื้นที่ทางเดินส่วนกลาง 291 ตารางเมตร</p> <p>3. งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส 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 2568 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23.05 ปี</p>
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681,550,000 บาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	<p>โดยผู้ประเมิน QA</p> <p>วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> 5,661,900,000 บาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME



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 แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร ● พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร <p>(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชั้นทาวเวอร์สที่ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)</p>
ระยะเวลาลงทุน	<p>ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ณ สิ้นปี 2568 มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 23.05 ปี</p>

Signature

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	213,000,000 บาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน QA วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.05 ปี) • 247,000,000 บาท

สรุปภาพรวมของการเข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 - 2565				
	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	พื้นที่ที่ไม่เข้าลงทุน
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

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในปี 2568 ¹				
	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่ SPRIME เช่าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เช่าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เช่าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	63,466 ¹³	63,466 ¹³	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม ¹²	-	-	-	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,717	21,523 [*]	1,817 ¹⁴	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 2568

¹² ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนห้องประชุมจำนวน 944 ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำนวน 914 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดิน 30 ตารางเมตร

¹³ ในปี 2568 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โดยมีการปรับพื้นที่เช่าเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดินจำนวน 291 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานให้เช่าเปลี่ยนแปลงลดลง จาก 63,757 ตารางเมตร คงเหลือ 63,466 ตารางเมตร

¹⁴ ในปี 2568 มีพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารปลดปล่อยเช่าได้ 1,383.50 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 109.50 ตารางเมตร จากการปรับพื้นที่ส่วนกลางมาเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าเก็บของ

2.3.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

Schmidt

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช่วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	QA
วันที่สำรวจ	วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
สำหรับรอบระยะเวลา และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.05 ปี) ● 5,661,900,000 บาท
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	- สำนักงาน 620 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
และอัตราการปรับค่าเช่า	- ร้านค้า 990 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
อัตราการใช้พื้นที่	ปี 1, 2 ของการประเมิน - สำนักงาน ร้อยละ 80, ร้อยละ 90 - ร้านค้า ร้อยละ 100, ร้อยละ 100
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ร้อยละ 14.99 ของประมาณการรายได้รวม ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ร้อยละ 2.32 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 0.24 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 1,411,840 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ละคร้อยละ 5.00 - ค่าใช้จ่ายอื่น ร้อยละ 0.31 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ร้อยละ 2.00 ของรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและโฆษณา

	ร้อยละ 0.04 ของรายรับรวมของแต่ละปี (ไม่รวมค่านายหน้า) - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 4,703,546 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี ๆ ละ ร้อยละ 10.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	QA
วันที่สำรวจ	วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
สำหรับรอบระยะเวลา และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 23.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 247,000,000 บาท
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า	- ร้านค้า 1,040 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0) - ห้องเก็บของ 440 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)
อัตราการใช้พื้นที่	- ร้านค้า ร้อยละ 100 - ห้องเก็บของ ร้อยละ 95
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายรับรวม และร้อยละ 3.00 ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ร้อยละ 9.32 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและความสะอาด ร้อยละ 1.51 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.50 - ค่าซ่อมแซมและค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน (CAPEX) ร้อยละ 2.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด - ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 43,104 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ๆ ละ ร้อยละ 5.00 - ค่าใช้จ่ายอื่น

Signature

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
	ร้อยละ 0.06 ของรายรับรวมของแต่ละปี - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 141,043 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี ๗ ละ ร้อยละ 10.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SPRIME ซึ่งจัดทำโดย QA และประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) 23 ปี 0 เดือน 17 วัน พบว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และสมมติฐานส่วนรายได้สอดคล้องกับสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันและสอดคล้องกับราคาเสนอให้เช่าของตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณถนนพหลโยธิน-วิภาวดีรังสิต และสมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในอดีตและปัจจุบัน และไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หากเกิดสถานการณ์ที่ไม่เป็นปกติ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้างในอนาคต ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้ อาจเปลี่ยนแปลงได้

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ SPRIME มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ SPRIME เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ SPRIME ตลอดจนการศึกษารายการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้ SPRIME มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.4.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัท มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้ที่ดีในระยะยาว โดยในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ การเปลี่ยนอุปกรณ์ระบายความร้อนในระบบปรับอากาศ (Condenser Shell Tube) และการปรับปรุงห้องน้ำส่วนกลาง เป็นต้น การเพิ่มประสิทธิภาพดังกล่าวจะส่งเสริมให้ SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่พร้อมให้บริการอยู่เสมอและตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการ และบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน
- การพัฒนาอาคารสำนักงานภายใต้แนวคิด Seamless Work-Life Integration โดยให้พื้นที่สำนักงานเป็นมากกว่าที่ทำงาน แต่เป็นศูนย์กลางที่รวมการใช้ชีวิตส่วนตัวและการทำงานไว้ด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ (Integration) ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่ที่เน้นความคล่องตัว สุขภาพที่ดี และประสบการณ์ที่ครบวงจรในที่เดียว
- การมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ดี ด้วยการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ค่าเช่า บริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า และการให้ความสำคัญกับการต่อสัญญาเช่า เน้นการบริหาร Portfolio ผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม ในส่วนของการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าจะเน้นการให้บริการที่รวดเร็ว การให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์
- ตลอดจนการปรับตัวให้ทันกับความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่หลากหลาย อาทิ การจัดพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้และมีความยืดหยุ่นในรูปแบบของการเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสถานะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง
- ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของคนทำงานหรือผู้ที่มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social, Governance)

Signature

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทั้งนี้ จากจุดเด่นสำคัญของ SUNTOWERS คือ การให้บริการที่เป็นมาตรฐานสากล ทำเลที่ตั้งที่สะดวกใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในบริเวณหน้าแยกลาดพร้าว จึงสามารถพูดได้ว่า SUNTOWER เป็นอาคารสำนักงานที่เหมาะสมกับการใช้พื้นที่สำนักงาน ภายใต้อัตราค่าเช่าที่สมเหตุสมผล (Reasonable-priced) และอาคารสำนักงานให้เป็นมากกว่าที่ทำงาน (Seamless Work-Life Integration) คือ เป็นศูนย์กลางที่รวมการใช้ชีวิตส่วนตัวและการทำงานไว้ด้วยกันอย่างไร้รอยต่อ

2.4.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1.	กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท	อสังหาริมทรัพย์	7,026	11.07
2.	กลุ่มบริษัทฟูจิ ซีร็อกซ์	ธุรกิจนวัตกรรม	6,424	10.12
3.	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	ธุรกิจการเงินและประกันภัย	6,334	9.98
4.	บริษัท เทคนิปป เ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.92
5.	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	2,750	4.33
6.	บริษัท โตโยต้า ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	ธุรกิจการเงินและประกัน	2,112	3.33

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
7.	บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	สินค้าอุปโภค บริโภค	1,862	2.93
8.	มาร์ส ไทยแลนด์ อิงค์	สินค้าอุปโภค บริโภค	1,342	2.11
9.	บริษัท ไวซ์ไซท์ (ประเทศไทย) จำกัด	เทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร	1,234	1.94
10	สำนักงานความร่วมมือพัฒนาเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน (องค์การมหาชน)	ธุรกิจการเงินและประกัน	1,227	1.93
	รวม		35,335	55.68

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
ธุรกิจการเงินและประกันภัย	11,706	24.19
อสังหาริมทรัพย์	7,026	14.52
ธุรกิจนวัตกรรม	6,424	13.27
วิศวกรรมและปิโตรเคมี	6,367	13.15
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	5,909	12.21
สินค้าอุปโภค บริโภค	4,256	8.79
วัสดุอุตสาหกรรมและธุรกิจยานยนต์	3,971	8.21
จัดเก็บภาษีจากสินค้าและบริการ	1,234	2.55
อาหารและเครื่องดื่ม	698	1.44
ธุรกิจงานบริการอื่น ๆ	347	0.72
ขนส่งและโลจิสติกส์	291	0.60
บริการทางการแพทย์ และสุขภาพ	171	0.35
รวมพื้นที่ขายได้	48,400	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2569	12,812	20.19
2570	20,407	32.15
2571	17,046	26.86
พื้นที่ว่าง	13,201	20.80
รวม	63,466	100.00

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2568

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2568
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	37	21,654	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	30	19,245	88.88
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	7	2,409	11.12
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			-4.54

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวน ทั้งนี้ ปัจจุบัน โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีอัตราการเช่า ณ 31 ธันวาคม 2568 ที่ร้อยละ 100.00

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1.	ครัวจำแลง	158	16.76
2.	สหคลินิกเปาโล สาขาชั้นทาวเวอร์ส	105	11.13

Aolunil

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
3.	Starbuck coffee	101	10.71
4.	Boots retail	86	9.12
5.	คุณวิภา บวรรัตนโกศล	75	7.95
	รวม	525	55.67

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2569	432	45.81
2570	151	16.01
2571	360	38.18
รวม	943	100.00

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2568

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนด ในปี 2568
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	7	326	100
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	5	255	78.29
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	2	71	21.71
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			1.94

2.5.3 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แต่งตั้ง แมกซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 10 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ส ตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท จึงทำให้การบริหารจัดการโครงการชั้นทาวเวอร์มีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แม็กซ์ 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 2568 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 29,710,703 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.64 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.6 นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

Sachin

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ 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 แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

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

2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
- 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 ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นรายตัว

Shani

- ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าหรือเจ้านิรายนเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า รายใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้านิรายนเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหรือเจ้านิรายนใหม่

2.6.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
ผู้ให้เช่า	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"> • สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท • สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่วันที่ 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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
	<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 โดยกองทรัสต์จะชำระเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 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 ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย

Handwritten signature

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

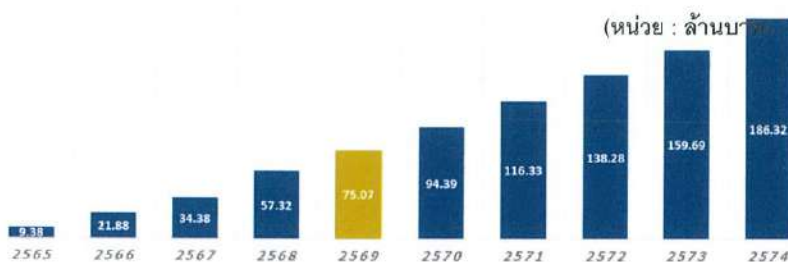
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
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
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

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
	<ul style="list-style-type: none"> ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

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

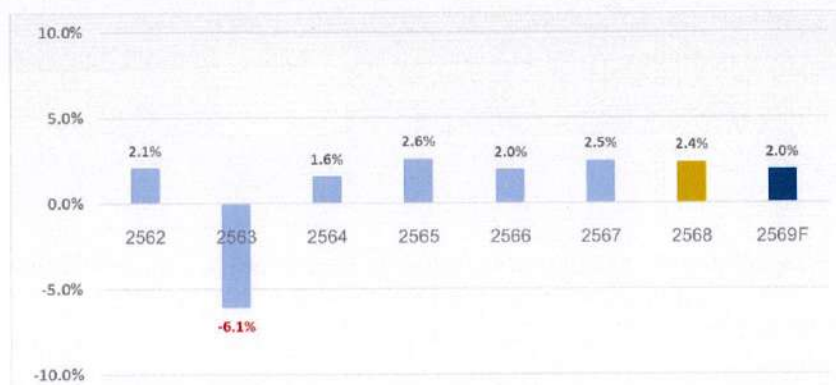
ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568

สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ("สภาพัฒน์ฯ") แลงสภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ("GDP") ขยายตัวร้อยละ 2.4 ซึ่งชะลอลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 สาเหตุมาจากการชะลอตัวลงของการใช้จ่ายภาคเอกชนและการใช้จ่ายภาครัฐ แต่อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงได้รับแรงสนับสนุนที่สำคัญจาก (1) การส่งออกสินค้าที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง (2) การกลับมาขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชน และการเร่งขยายตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ และ (3) มาตรการของภาครัฐ เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ "โครงการคนละครึ่ง พลัส" และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ "โครงการเที่ยวดีมีคืน" ส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ครอบคลุมทั้งการผลิต การจ้างงาน และการกระจายรายได้สู่ผู้ประกอบการรายย่อยทั่วภูมิภาค

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2569

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 สภาพัฒน์ฯ คาดการณ์ว่ายังคงมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงหลายประการ อาทิ ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก หวั่นผลกระทบจากโควิดและธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ และทิศทางเศรษฐกิจและการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง สภาพัฒน์ฯ จึงคาดการณ์เศรษฐกิจจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของการผลิตภาคการเกษตร อย่างไรก็ตาม คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวชะลอลงเหลือร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์จะขยายตัวเพียงร้อยละ 2.0 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงติดลบร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)



ที่มา: สภาพัฒน์ฯ

สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB EIC") กล่าวว่า ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เข้ายังคงเผชิญสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่พื้นตัวช้า เนื่องจากปัจจัยหลักได้แก่

- เศรษฐกิจไทยในปี 2568-2569 มีแนวโน้มเติบโตต่ำ โดยความเชื่อมั่นนักลงทุนยังอยู่ในระดับต่ำ อัตราการเปิดบริษัทใหม่ลดลง และการจ้างงานที่หดตัว ประกอบกับผลกระทบของสงคราม สงครามการค้า จากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงได้รับแรงสนับสนุนและความ

Handwritten signature

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



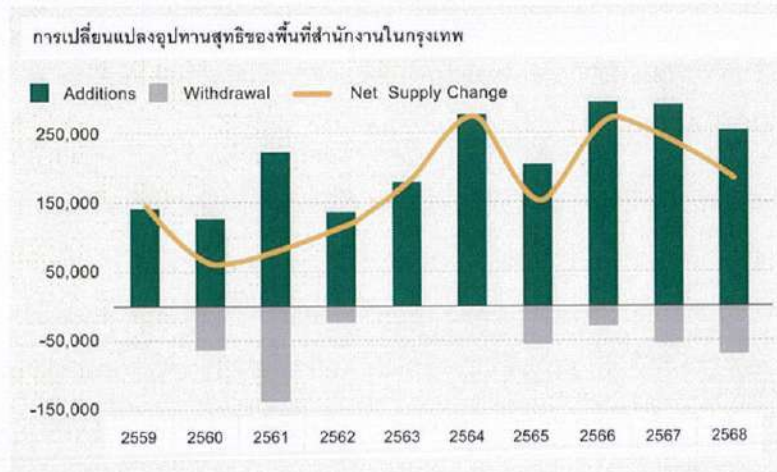
ต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่จากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุน โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ ซึ่งสะท้อนจากตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่อยู่ในระดับสูงในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2568 ทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไปมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เล็กน้อย

- อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์ แม้ผู้ประกอบการบางรายจะชะลอการเปิดโครงการใหม่ แต่คาดว่าอุปทานใหม่ในปี 2568-2569 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราวร้อยละ 2.5-4.5 ต่อปี จากโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และโครงการที่จะทยอยสร้างเสร็จในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ซึ่งสถานการณ์ Oversupply และอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด จะส่งผลต่ออัตราการใช้ (Occupancy rate) ที่มีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอ ("เกรด A") และเอบวก ("เกรด A+") ที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก เช่นเดียวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ยังไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้เท่าที่ควรจากอุปสงค์ที่ยังมีอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะในกลุ่มเกรดบี ("เกรด B")

อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ไนท์แฟรงค์") พบว่า ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 6.49 ล้านตารางเมตร ซึ่งพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และโดยมากยังคงเป็นอาคารสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ ("CBD") ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2569 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 436,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.7 ของระดับอุปทานในปัจจุบัน ซึ่งมีโครงการบางส่วนที่เดิมมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ได้เลื่อนกำหนดการไปเปิดในปี 2569 จึงคาดว่าจะทำให้สภาพการแข่งขันในการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไป

การเปลี่ยนแปลง	6.49M อุปทาน (ตร.ม.)	5.00M พื้นที่เช่าครอบครอง (ตร.ม.)	77.0% อัตราการใช้ครอบครอง	850.- ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
Q-o-Q	0.0%	▲ 0.5%	▲ 0.4% pts.	▼ 0.3%
Y-o-Y	▲ 2.9%	▲ 2.8%	0.0% pts.	▲ 1.0%



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่อัตราร้อยละ 77 โดยปรับเพิ่มจากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) แต่อยู่ในระดับคงที่จากปีก่อนหน้า (Y-o-Y) ซึ่งถือเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ดี หากพิจารณาตามเกรดของอาคารสำนักงาน พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A มีอัตราการเช่าที่อัตราร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.8 ขณะที่อาคารเกรด B มีอัตราการเช่าปรับลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 74 สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี ("เกรด C") ปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากอัตราการเช่าที่ร้อยละ 80 เป็นร้อยละ 81 ทั้งนี้ ภาพรวมเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปีของอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงสูงอยู่ที่อัตราร้อยละ 85

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง				
	Q4 2025	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Occupancy Rate
ตลาดสำนักงาน	77%	▲ 0.4% pts	0.0% pts	85%
Grade A	77%	▲ 0.3% pts	▲ 1.8% pts	89%
Grade B	74%	▲ 0.3% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	81%	▲ 0.8% pts	▲ 0.7% pts	83%

Handwritten signature

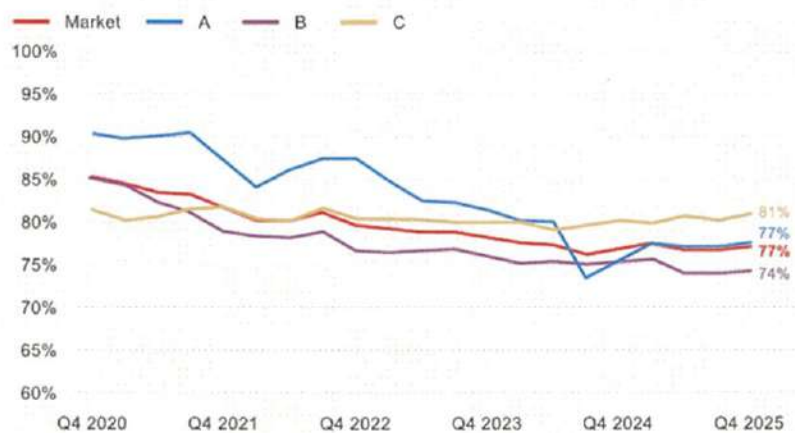
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

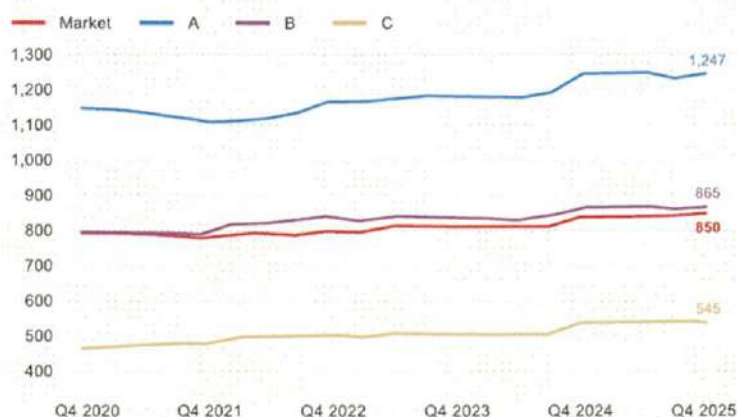


ที่มา: ไนท์แฟรงค์

อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ในภาพรวมอยู่ที่ 850 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.95 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 (Y-o-Y) เมื่อจำแนกตามเกรดอาคาร พบว่า อาคารเกรด A มีค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 1,247 บาท/ตารางเมตร/เดือน อาคารเกรด B อยู่ที่ 865 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอาคารเกรด C อยู่ที่ 545 บาท/ตาราง เมตร/เดือน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 (Y-o-Y) พบว่า ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A และเกรด C ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่อาคารเกรด B ปรับลดลงจากไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เล็กน้อย

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร



Signature

ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

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

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานแยกตามพื้นที่ (Market Dynamics by Area)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 พื้นที่ CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 965 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 75 โดยทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 ยังคงเป็นทำเลที่มีการแข่งขันสูง และทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ มีผลการดำเนินงานที่ปรับลดลงเล็กน้อย เช่นเดียวกันกับทำเลนาา-อโศก-พร้อมพงษ์ ที่มีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ลดลง

สำหรับทำเลนอกศูนย์กลางธุรกิจ ("Non-CBD") มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 79 และราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยที่อัตรา 688 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา เป็นทำเลที่มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าสูงสุดของทำเล Non-CBD อยู่ที่ 731 บาท/ตารางเมตร/เดือน และร้อยละ 83 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลพลหิโยธิ-วิภาวดี มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71 ลดลงร้อยละ 6.6 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการเปิดตัวของอาคารบีทีเอส วิชั่นนารี พาร์ค (BTS VISIONARY PARK) ส่งผลให้มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในทำเลนี้ และอัตราราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ย 719 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 สำหรับทำเลบางนา-ศรีนครินทร์ มีผลการดำเนินงานดีขึ้น โดยอัตราการเช่าร้อยละ 76 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 630บาท/ตารางเมตร/เดือน

ที่มาข้อมูล: สภาพัฒนาฯ ไนท์แฟรงค์ และ SCB EIC

Schmidt

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change	
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
CBD	965	▼ 0.4%	▼ 0.5%	75%	▼ 0.4%	▼ 0.7%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,075	▲ 0.3%	▼ 1.4%	75%	▼ 0.5%	▼ 1.4%
Nana - Asoke - Phrompong	920	▼ 1.4%	▼ 2.4%	79%	▼ 0.2%	▼ 0.9%
Silom - Sathorn - Rama IV	988	▼ 0.1%	▲ 2.2%	75%	▼ 0.5%	▲ 1.0%
Non - CBD	688	▼ 0.1%	▲ 2.6%	79%	▲ 1.5%	▲ 0.8%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	731	▼ 0.5%	▲ 0.5%	83%	▲ 2.0%	▲ 3.3%
Phaholyothin - Viphavadi	719	▼ 0.5%	▲ 5.6%	71%	▼ 0.4%	▼ 6.6%
Bangna - Srinakarin	630	▲ 0.8%	▲ 1.7%	76%	▲ 5.3%	▲ 6.3%

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ที่มาข้อมูล: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ไนท์แฟรงค์ ศูนย์วิจัยกรุงศรี และ SCB EIC

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราต่ำและฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อันเป็นผลจากความตึงเครียดทางการค้า นโยบายภาษีของประเทศมหาอำนาจ และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน การจัดตั้งบริษัทใหม่ และระดับการจ้างงาน ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานฟื้นตัวได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ และอาจกระทบต่อ อัตราการเช่าพื้นที่ รายได้จากค่าเช่า และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้จะยังคงมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนของบริษัทต่างชาติที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในบางช่วงเวลา อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าปัจจัยบวกดังกล่าวจะสามารถชดเชยผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจและผล

การดำเนินงานของทรัสต์สินอย่างใกล้ชิด และพิจารณาปรับกลยุทธ์การบริหารจัดการให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด เพื่อรักษามูลค่าการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะอุปทานส่วนเกินของอาคารสำนักงานและการแข่งขันที่สูงขึ้น ในปี 2568 ตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ายังคงเผชิญภาวะอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) ประกอบกับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่ฟื้นตัวช้า ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง หรือเกิดแรงกดดันด้านอัตราค่าเช่า โดยเฉพาะในภาวะที่ผู้เช่ามีทางเลือกมากขึ้นและมีอำนาจในการต่อรองสูงขึ้น นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน เช่น การทำงานแบบ Hybrid Office หรือ Work from Anywhere อาจส่งผลต่อความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคณยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงาน เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เข้าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าหมอหนอน (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอหนอน สถานีห้าแยกตลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงและพัฒนาให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนตามแผนที่กำหนดไว้ การดำเนินงานและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดและดำเนินกลยุทธ์การลงทุนให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราต่ำ ภาวะอุปทานส่วนเกินของอาคารสำนักงานให้เข้า (Oversupply) และการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเผชิญความท้าทายในการดำเนินกลยุทธ์การลงทุน การรักษาอัตราค่าเช่า การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม ตลอดจนการบริหารต้นทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ ความสามารถในการดำเนินกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ หลายประการ อาทิ สภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เข้า การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและความต้องการของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน ความผันผวนของต้นทุนทางการเงิน และข้อจำกัดตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการกลยุทธ์การลงทุนได้ตามแผนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการทบทวนและปรับกลยุทธ์การลงทุนให้มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับสภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ เจเนซิสดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แมกซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น ซึ่งการฟ้องร้องต่อศาลดังกล่าว ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายดังกล่าว นอกจากนี้ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้องและถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าและผู้รับบริการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระและช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วนที่มีการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม สำหรับผู้เช่าและผู้รับบริการที่ใกล้ครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมได้

- 7) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือการหาผู้เช่าและผู้รับบริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- 8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ การชำระคืนเงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจาก การชำระคืนเงินกู้ยืมจะปรับอัตราที่ต้องชำระคืนเพิ่มขึ้นทุกปีและอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ จึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการและดำเนินการ โดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น หากทรัพย์สินดังกล่าวได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สภาวะตลาดอาคาร

สำนักงาน การแข่งขัน ภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกระจายการลงทุน และจะพิจารณาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทเดียวกันหรือทรัพย์สินอื่นที่เหมาะสมในอนาคต ภายใต้กรอบนโยบายการลงทุน เงื่อนไขตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และอาจดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และ ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งานอย่างต่อเนื่อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการดูแลรักษาอาคารตามแผนงานที่กำหนด รวมถึงจัดทำแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเป็นระยะ ในการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะวางแผนและบริหารจัดการงานอย่างรอบคอบ เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด รวมถึงมีการตรวจสอบสภาพอาคารและระบบงานที่เกี่ยวข้องโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำ และดำเนินการซ่อมแซมตามรอบอายุการใช้งานของอุปกรณ์และตามที่กฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อสร้างความมั่นใจด้านความปลอดภัยและความต่อเนื่องในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงมาตรการด้านความยั่งยืนที่อาจมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมในอนาคต การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบอาคารการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างครบถ้วน อาจส่งผลให้เกิดความเสี่ยงด้านกฎหมาย การถูกกำหนดโทษปรับ หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างเหมาะสม

- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์รองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถข้างเคียง ซึ่งแม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์เช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
- 7) ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 8) ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- 9) ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจ

S-Hand

หยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีการประกันภัย ดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่า มูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost)

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากการแก้ไขกฎหมาย ระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายและประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

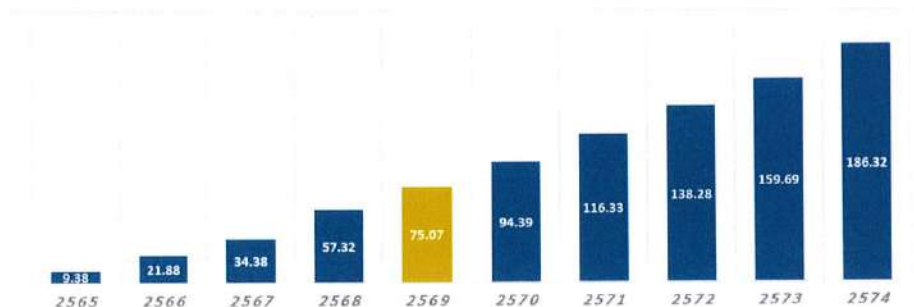
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรงและการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าของกองทรัสต์ ซึ่งจำนวนเงินที่กองทรัสต์ต้องชำระคืนให้แก่ธนาคารผู้ให้กู้ยืมเป็นไปตามแผนภาพที่ปรากฏ

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

(หน่วย : ล้านบาท)



Handwritten signature