

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2559	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2560	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2561	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2562	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2563	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบดุล

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	100,598,155	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,666,484,687	8,124,556,067	7,904,384,788	7,596,397,840	7,229,359,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	702,941,481	547,766,498	571,417,328	489,204,340	550,497,576
ลูกหนี้	14,017,889	6,892,813	16,815,759	15,823,399	28,353,613
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,714,887	68,144,739	106,469,593	144,794,446	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	31,952,360	35,553,511	39,144,889	42,736,267	46,332,363
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	68,933	5,345,145	161,174	62,974	-
สินทรัพย์อื่น	32,837,528	83,109,733	83,028,592	67,747,240	68,429,500
รวมสินทรัพย์	9,478,017,765	8,871,368,506	8,721,422,123	8,356,766,506	8,106,091,910
หนี้สิน					
เจ้าหนี้	52,565,293	35,874,779	31,273,427	35,200,687	41,358,301
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,967,074	98,418,686	129,065,344	100,359,231	215,933,099
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29,658,269	33,409,794	23,968,107	13,516,806	18,183,247
รายได้รับล่วงหน้า	41,205,714	44,792,014	45,937,286	46,829,555	38,523,613
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	278,060,643	287,493,324	286,299,675	266,268,138	221,103,656
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,039,559,267	2,034,063,664	2,028,765,220	2,023,675,869
หุ้นกู้	2,046,145,872	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	423,573
หนี้สินอื่น	162,485,542	12,642,855	10,693,737	9,493,850	7,084,947
รวมหนี้สิน	2,639,088,407	2,552,190,719	2,561,301,240	2,500,433,487	2,566,286,305
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,319,177,787	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
ทุนจดทะเบียน	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
กำไรสะสม	1,922,215,108	1,369,362,192	973,981,883	531,840,769	64,805,605
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,419,775,942	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4912	11.7256	11.2513	10.6965	10.1183
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์โฟร์ม ฟรีโฮลด์เพอริตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	2563	2562	2561	2560	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	912,321,793	971,854,929	927,292,906	829,037,871	161,865,009
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1,235,847	2,005,978	1,801,150	2,250,134	1,925,953
รายได้อื่น	10,477,199	7,008,336	3,097,541	48,010	-
รวมรายได้	924,034,839	980,869,243	932,191,597	831,336,015	163,790,962
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	129,712,568	219,660,366	260,410,427	269,314,711	44,201,630
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	45,243,282	42,649,209	32,986,627	29,324,615	6,549,292
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22,227,390	21,004,842	20,190,762	19,270,462	4,303,821
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,625,543	1,948,000	1,948,346	1,966,500	436,401
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	30,766,093	29,961,074	28,867,146	27,602,340	5,648,290
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,485,807	3,675,326	5,146,114	3,032,617	691,388
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	38,429,853	38,324,853	38,324,853	38,324,853	8,609,967
ค่าใช้จ่ายอื่น	30,096,128	21,874,211	20,971,659	21,040,589	3,779,739
ต้นทุนทางการเงิน	60,421,725	77,705,696	77,944,162	78,191,403	15,491,317
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84,000,815	75,220,362	64,146,464	42,512,081	9,384,983
รวมค่าใช้จ่าย	447,009,204	532,023,939	550,936,560	530,580,171	99,096,828
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	477,025,635	448,845,304	381,255,037	300,755,844	64,694,134
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	983,970	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598,155)	598,155	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	370,773,551	220,171,279	307,986,948	366,630,320	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	371,159,366	220,769,434	307,986,948	366,630,320	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	689,241,985	667,386,164	64,694,134

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 63	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,210.80	35,210.80	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,174.21	7,115.41	0.8
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	94.1	98.7	-4.7
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	84.7	100.0	-15.3
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,128.20	18,128.20	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,747.78	6,747.78	-
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	90.4	99.3	-9.0
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	92.0	96.7	-4.9

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 94.1 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.7 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.7 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 15.3

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 90.4 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 9.0 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 92.0 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.9

โดยภาพรวมนั้นอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2563 นั้นปรับตัวลดลงทั้ง 2 อาคารสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าของกองทรัสต์ได้ขอยกเลิกการเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดสัญญาและผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

งบดุล

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				สำหรับรอบระยะเวลา
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	2563	2562	2561	2560	(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
					ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	100,598,155	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,666,484,687	8,124,556,067	7,904,384,788	7,596,397,840	7,229,359,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	702,941,481	547,766,498	571,417,328	489,204,340	550,497,576
ลูกหนี้	14,017,889	6,892,813	16,815,759	15,823,399	28,353,613
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,714,887	68,144,739	106,469,593	144,794,446	183,119,299
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	31,952,360	35,553,511	39,144,889	42,736,267	46,332,363
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	68,933	5,345,145	161,174	62,974	-
สินทรัพย์อื่น	32,837,528	83,109,733	83,028,592	67,747,240	68,429,500
รวมสินทรัพย์	9,478,017,765	8,871,368,506	8,721,422,123	8,356,766,506	8,106,091,910

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 506 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 541 ล้านบาท

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนี้สิน

งบดุล	งบการเงินรวม				(หน่วย: บาท)
					สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
หนี้สิน					
เจ้าหนี้	52,565,293	35,874,779	31,273,427	35,200,687	41,358,301
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,967,074	98,418,686	129,065,344	100,359,231	215,933,099
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	29,658,269	33,409,794	23,968,107	13,516,806	18,183,247
รายได้รับล่วงหน้า	41,205,714	44,792,014	45,937,286	46,829,555	38,523,613
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	278,060,643	287,493,324	286,299,675	266,268,138	221,103,656
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,039,559,267	2,034,063,664	2,028,765,220	2,023,675,869
หุ้นกู้	2,046,145,872	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	423,573
หนี้สินอื่น	162,485,542	12,642,855	10,693,737	9,493,850	7,084,947
รวมหนี้สิน	2,639,088,407	2,552,190,719	2,561,301,240	2,500,433,487	2,566,286,305

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 87 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และหนี้สินอื่น 16.6 ล้านบาทและประมาณ 150.8 ล้านบาท ในขณะเดียวกันกองทรัสต์ยังมีการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าประมาณ 69.5 ล้านบาทและประมาณ 9.4 ล้านบาทตามลำดับ

สินทรัพย์สุทธิ

งบดุล	งบการเงินรวม				(หน่วย: บาท)
					สำหรับรอบระยะเวลา
					ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				(วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,319,177,787	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
ทุนจดทะเบียน	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	4,916,714,250	5,050,413,750	5,186,139,000	5,324,492,250	5,475,000,000
กำไรสะสม	1,922,215,108	1,369,362,192	973,981,883	531,840,769	64,805,605
สินทรัพย์สุทธิ	6,838,929,358	6,419,775,942	6,160,120,883	5,856,333,019	5,539,805,605
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4912	11.7256	11.2513	10.6965	10.1183
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 419 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์)
	2563	2562	2561	2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รวมรายได้	924,034,839	980,869,243	932,191,597	831,336,015	163,790,962
รวมค่าใช้จ่าย	447,009,204	532,023,939	550,936,560	530,580,171	99,096,828
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	477,025,635	448,845,304	381,255,037	300,755,844	64,694,134
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	983,970	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(598,155)	598,155	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	370,773,551	220,171,279	307,986,948	366,630,320	-
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	371,159,366	220,769,434	307,986,948	366,630,320	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	848,185,001	669,614,738	689,241,985	667,386,164	64,694,134

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 924 ล้านบาทลดลงประมาณ 57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 และมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 447 ล้านบาทลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 477 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 150 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 848 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 21.59¹ ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ซึ่งเริ่มคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวในงวดสิ้นสุดปีบัญชี 2563² ได้เท่ากับ 3.09 เท่า

ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	กำไรสุทธิ*

¹ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

² เป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	กำไรสุทธิ*
19-02-63	23-03-63	0.1443	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-05-63	08-06-63	0.1284	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563	กำไรสุทธิ*
06-08-63	08-09-63	0.1283	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563	กำไรสุทธิ*
04-11-63	14-12-63	0.1418	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายเงิน ลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายเงิน ลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4, และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมมาได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45 % ของ มูลค่า ทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่าย ในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์จะไม่จัดเก็บ ค่าธรรมเนียมพิเศษ ดังกล่าวในรอบปีใดๆ ใน กรณีที่ปรากฏว่ากำไร สุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ของกองทรัสต์ก่อน ค่าธรรมเนียมพิเศษของ รอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อย กว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่ จะเรียกเก็บ	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์:</p> <p>1. ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ภายหลัง การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน ครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ ได้มา</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์: ไม่ เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้</p>	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน หลัก
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคล ประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือ ค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับบทวิจัย การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวด่วน ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่าย อันเป็นผลมาจากการติดตาม สถานะเช็คค้าง ค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับ ใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทางกฎหมาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>ในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน</p> <p>ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล</p> <p>ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก</p> <p>ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง</p> <p>ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์</p>			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา การจัดกิจกรรมและ งานอีเวนต์ การตกแต่งเนื่องใน งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำ และดูแลรักษา สื่อสังคม ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือ สนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวัน ประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมมาได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
การใช้บริการผู้ให้บริการ ภายนอก			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ			
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางในการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการ เช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจ ภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการ ตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือ ด้านการเงิน			
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่า ซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอให้นักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/ หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอน สิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัย ทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่ม ความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงิน เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บ จริง	เพดาน		เรียกเก็บ จริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่า และบริการ	129.71	1.90	ตามที่ จ่ายจริง	72.96	1.08	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	45.24	0.66	2.00	45.24	0.67	2.00
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.23	0.33	1.00	22.23	0.33	1.00
ค่าธรรมเนียมนาย ทะเบียน	1.63	0.02	ตามที่ จ่ายจริง	1.63	0.02	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	30.77	0.45	2.00	17.61	0.26	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.49	0.07	ตามที่ จ่ายจริง	1.76	0.03	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรายการตัด บัญชีตัดจำหน่าย	38.43	0.56	ตามที่ จ่ายจริง	38.43	0.57	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	30.10	0.44	ตามที่ จ่ายจริง	13.86	0.21	ตามที่ จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	60.42	0.88	ตามที่ จ่ายจริง	60.42	0.90	ตามที่ จ่ายจริง

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์	งบการเงิน รวม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงิน เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บ จริง	เพดาน		เรียกเก็บ จริง	เพดาน
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	84.00	1.23	ตามที่ จ่ายจริง	-	-	ตามที่ จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวข้องกับการ จัดหา หรือการ ดำเนินการเพื่อให้ ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่ ได้รับมติอนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์	9.21	0.13	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	0.00	0.00	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	456.22	6.67	20.00	274.14	4.07	20.00
มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิถัวเฉลี่ย ปลายปี	6,838.93			6,741.53		

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

พบว่าในปี 2563 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยโดยรวมหดตัวในทุกธุรกิจ แต่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนโดยเฉพาะในภาคการค้า อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของแต่ละธุรกิจยังคงมีความแตกต่างกัน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการมากกว่า 60% ยังไม่จ้างงานเพิ่ม และบางส่วนมีการปรับลดการจ้างงานลง ธุรกิจการผลิตหดตัวตามคำสั่งซื้อทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ปรับตัวลดลงแต่มีทิศทางปรับตัวขึ้นหลังผ่อนคลายล็อกดาวน์ ขณะเดียวกันธุรกิจการค้าหดตัวจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวและมาตรการเงินเยียวยาที่สิ้นสุดลง โดยเฉพาะ ในกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างหดตัวตามกำลังซื้อในประเทศ โดยผู้ประกอบการหลายรายต้องเร่งทำโปรโมชันเพื่อระบายสต็อกและรักษาสภาพคล่อง ขณะที่ภาคก่อสร้างหดตัวตามการชะลอการก่อสร้างโครงการใหม่ ส่วนภาคบริการภายหลังคลายล็อกดาวน์รายได้ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่อง และภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวทำให้อัตราการเข้าพักดีขึ้นเฉพาะช่วงสุดสัปดาห์หรือวันหยุดยาว และการท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยังกระจุกตัวในบางจังหวัดและการท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยังคงกระจุกตัวเฉพาะในบางจังหวัด

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -7.7 ต่อปี ซึ่งหดตัวน้อยกว่าที่คาดการณ์ที่ร้อยละ -8.2 ถึง -7.2 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) และการเริ่มเปิดประเทศส่งผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น 2) การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญในกลุ่มประเทศเอเชีย เช่น จีน เวียดนาม ส่งผลให้การส่งออกของประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง 3) การควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 (COVID-19) สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคประชาชน ภาคเอกชนและต่างประเทศ โดยคาดว่าในปี 2563 การบริโภคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวที่ร้อยละ -3.0

ต่อปีและร้อยละ -9.8 ต่อปี ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าหดตัวที่ร้อยละ -7.8 ต่อปี นอกจากนี้ ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ภาครัฐดำเนินมาตรการทางการคลังอย่างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่น โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ, โครงการคนละครึ่ง และมาตรการช้อปดีมีคืน ซึ่งจะมีส่วนช่วยเศรษฐกิจไทยรักษาระดับการจ้างงาน และสนับสนุนให้เศรษฐกิจชุมชนมีเงินหมุนเวียนในเศรษฐกิจ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจคาดว่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้วในช่วงไตรมาส 2 และตัวเลขทางเศรษฐกิจจะติดลบน้อยลงในช่วงครึ่งปีหลังปี 2563 สำหรับเสถียรภาพด้านเศรษฐกิจภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ -0.9 ซึ่งปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ตามแนวโน้มราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ลดลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัด จะเกินดุล 14.1 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของ GDP

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยจะสามารถกลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 4.5 ต่อปี โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมูลค่าการส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี ตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญมีแนวโน้มขยายตัว การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 ต่อปีและการใช้จ่ายภาครัฐทั้งจากงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2564 จำนวน 3.3 ล้านล้านบาท และการเบิกจ่ายจากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อแก้ไขปัญหา เยียวยา และฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ.2563 ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร -ไตรมาส 4 ปี 2563

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ปรับลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ยังถือว่าอยู่ในอัตราการเช่าที่ยังคงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆ พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ถูกใช้ไปแล้ว กว่า 8.485 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 4 อยู่ที่ 93.6% ปรับตัวลดลงประมาณ 0.9% จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่า

สูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ 94.7% ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ซึ่งแม้ว่าจะตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมือง ผังทิศเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ 95.2% ถึงแม้จะมีการลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า

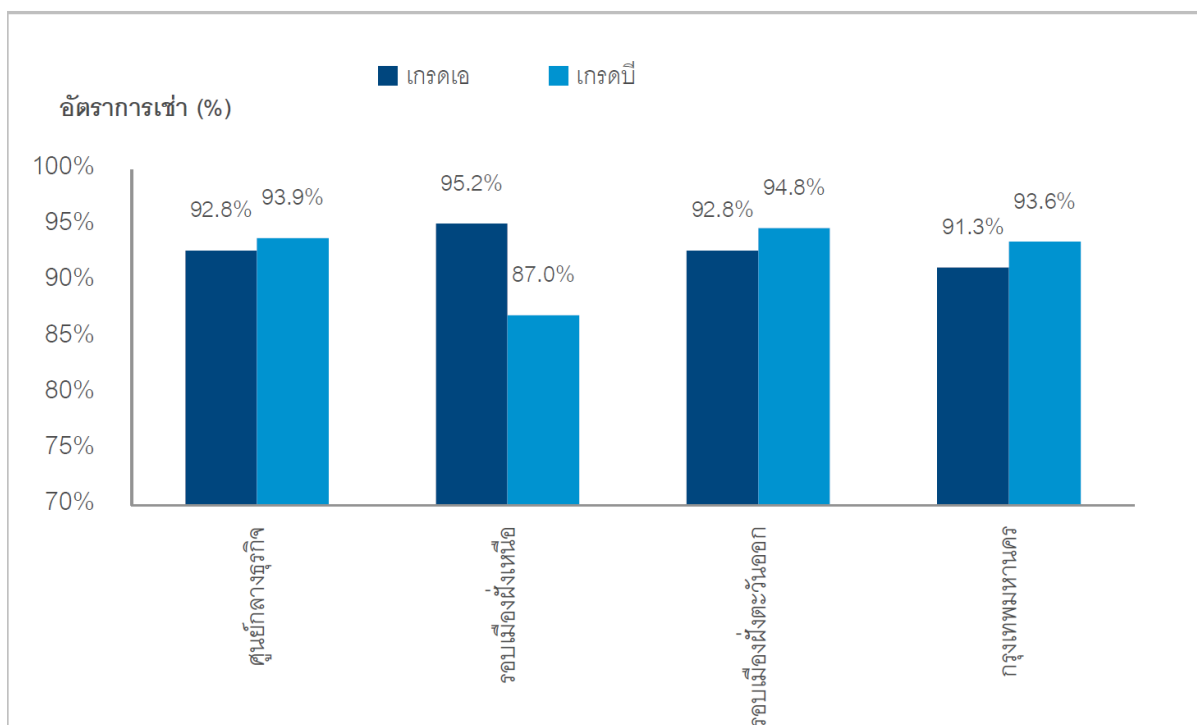
ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงมีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอลดค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน, ท่องเที่ยว, บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าโค-เวิร์คกิ้งสเปซ

อุปสงค์ใหม่เกิดจากอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ซึ่งยังคงทำรายได้มากขึ้น จนขยายกิจการและขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้านเทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่ออุตสาหกรรมและโคเวิร์คกิ้ง สเปซ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 9.063 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ บล็อก 28, สามย่าน, ซัมเมอร์ พอยท์, สุขุมวิท, กรุงเทพฯ และโครงการสำนักงานเมืองไทย แคมป์ดอล สำนักงานใหญ่ ซึ่งตั้งบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร

คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า 45% จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ยังพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 58% ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจซึ่งเป็นพื้นที่หายากที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท ฮิลล์ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่า โครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไม่ช้า

อัตราการใช้ในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2563 โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวลดลงประมาณ 0.13% มาอยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่า ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทจากเดิมที่ 1,110 บาทหรือประมาณ 0.18% แต่อย่างไรก็ตาม คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย มองว่า จะเป็นเพียงแค่ชั่วระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา พบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด 19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลง เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่าเข้ามา และพบว่าค่าเช่าสุดท้ายในบางอาคารสำนักงานที่อัตราการใช้เช่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำอาจจะลดลงมากกว่า 15-30% หรือขึ้นอยู่กับภาระและขนาดของพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร

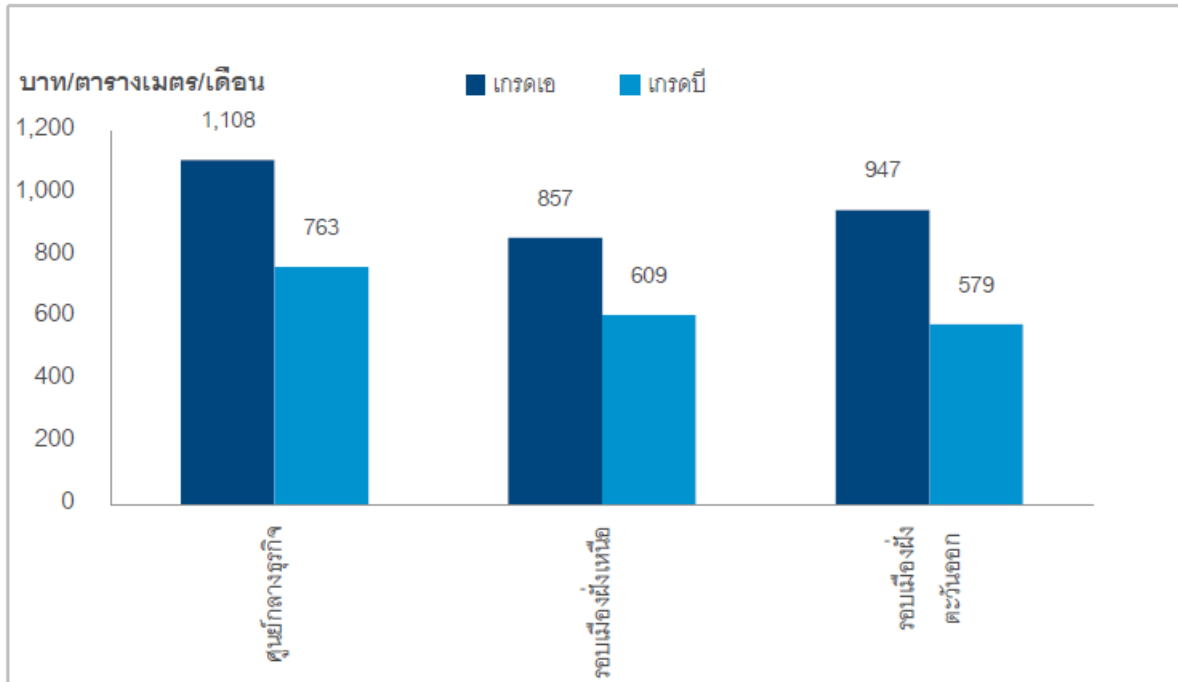
อุปทานของการสร้างใหม่ยังคงสูงพอสมควร การพัฒนาส่วนใหญ่ยังไม่ล่าช้าเนื่องจากโดยทั่วไปแล้วงานก่อสร้างจะดำเนินต่อไปได้อย่างไม่หยุดชะงักในปี พ.ศ. 2563 ตัวอย่างหลักของอาคารที่เราคาดว่าจะมีโครงการให้เช่าล่วงหน้าต่อไปในครึ่งปีหลังนั้นได้แก่ อาคารวานิสสา (22,000 ตร.ม.) ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานในอนาคตปีพ.ศ. 2564 ได้แก่ อาคารโครโนส ทาวเวอร์ (22,481 ตร.ม.) โครงการโอเนสตาวเวอร์ (46,000 ตร.ม.) และ 140 ไวร์เลส (25,784 ตร.ม.) คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย มองว่าแรงกดดันจากค่าเช่าจะยังคงอยู่ในระยะสั้นในขณะที่ธุรกิจมุ่งเน้นไปที่การลดต้นทุนการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์ไวรัสโควิด-19 ดีขึ้นและการเดินทางจากนักลงทุนประเทศต่างๆ เปิดกว้างขึ้นอีกครั้ง อาจเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะกระตุ้นให้นักลงทุนต่างชาติ สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อตลาดอาคารสำนักงานรวมถึงธุรกิจในประเทศไทยให้กลับมาคึกคักมากขึ้นในอนาคต

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

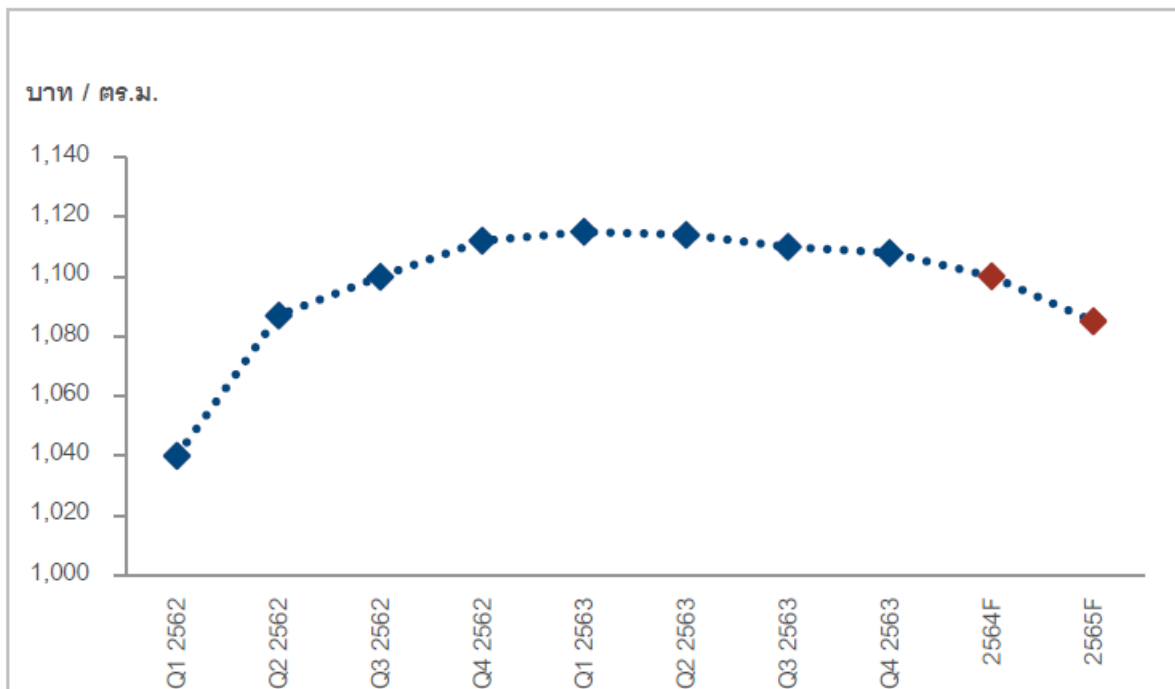
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ราคาเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565F



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการ

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
基金资产管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีที รีลตี้ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีที รีลตี้ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิทวัส ชัยธีระยาณิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

18 กุมภาพันธ์ 2564