ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

27 เมษายน 2564

TPRIME ได้รับแจ้งผลการทบทวนการจัดอันดับเครดิตองค์กร ในระดับ A- (Outlook Stable)

23 พฤศจิกายน 2563

TPRIME ได้รับรางวัล Forbes Asia's 200 Best Under A Billion 2020

10 เมษายน 2563

TPRIME ได้รับแจ้งผลการทบทวนการจัดอันดับเครดิตองค์กร ในระดับ A- (Outlook Stable)

16 มกราคม 2563

TPRIME ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวม 2,050 ล้านบาท

26 ธันวาคม 2562

TPRIME ได้รับการแจ้งผลการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ ในระดับ A- (Outlook Stable)

2 เมษายน 2562

TPRIME ได้รับการแจ้งผลการจัดอันดับเครดิตองค์กร ในระดับ A- (Outlook Stable)

31 ตุลาคม 2559

TPRIME เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก



21 ตุลาคม 2559

เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์

11 ตุลาคม 2559

จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : เฉพาะมูลค่าทรัพย์สินโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ จะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2578

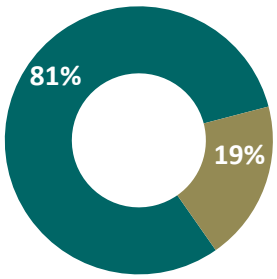
1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPRIME
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“บริษัท”)
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสตี”)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 11 ตุลาคม 2559

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	4,818	**ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (บาทต่อหน่วย)**	8.80
จำนวนหน่วย (หน่วย)	547,500,000	**ทุนจดทะเบียน (บาท)**	4,821,504,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	6,788,278,159.29	**พาร์ (บาทต่อหน่วย)**	8.8064
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3986	**วันที่จัดตั้งกองทรัสต์**	11 ตุลาคม 2559
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	0.7098	**อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)**	83.16

สัดส่วนการลงทุน

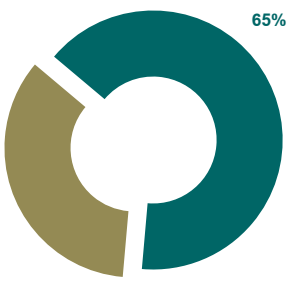
19% ลงทุนทางตรง **81%** ลงทุนผ่านการถือหุ้น



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



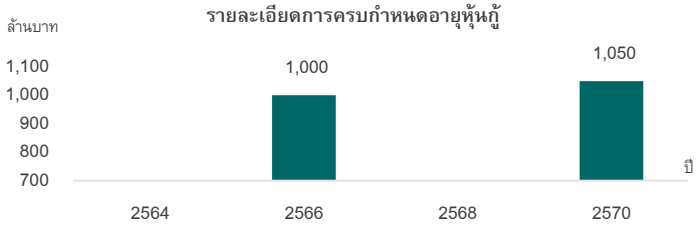
โครงสร้างรายได้



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

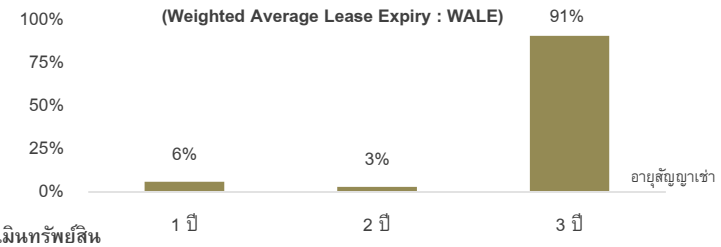
สินทรัพย์รวม	9,528.02 ล้านบาท	**กำไรสะสม**	1,966.77 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,739.74 ล้านบาท	**สัดส่วนการกู้ยืม**	21.49% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	4,821.50 ล้านบาท	**การจัดอันดับเครดิต**	“A-” (Outlook Stable)

รายละเอียดการครบกำหนดอายุหุ้นกู้



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก : 2.84 ปี

(Weighted Average Lease Expiry : WALE)



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน		ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	1,930	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ทรัพย์สินที่ 2	กรรมสิทธิในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	8,050	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
	มูลค่าหุ้นที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อม	6,534	ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ 5 รายแรก

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	113,501,200	20.73
2. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,780,800	7.81
3. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,970,100	7.12
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,779,700	7.08
5. บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,960,000	6.57

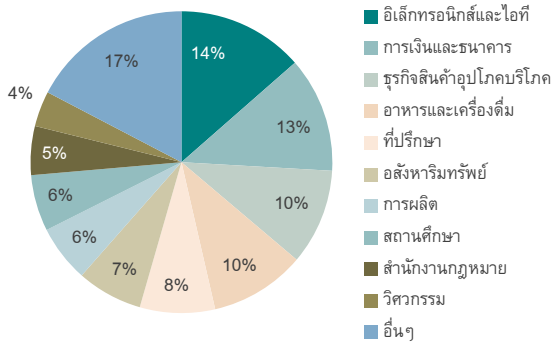
ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวในปัจจุบัน	0.04%

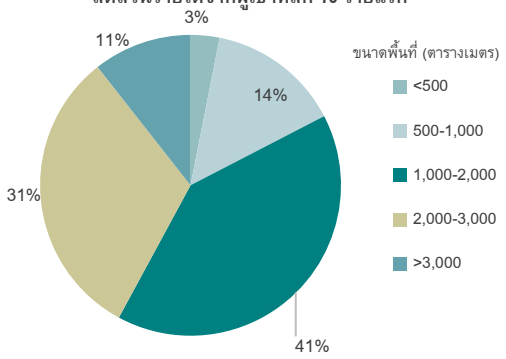
ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

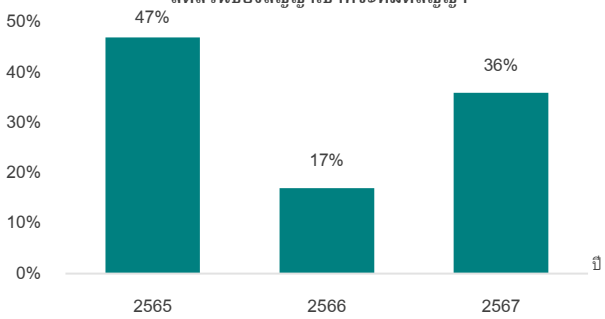
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



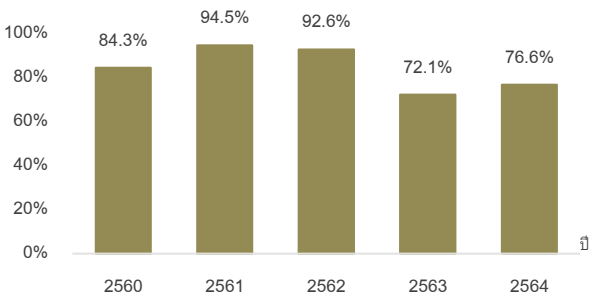
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



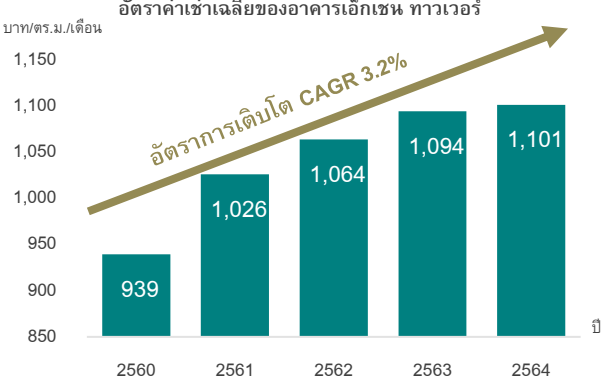
นโยบายการจ่ายปันผล :
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

จ่ายปันผลรายไตรมาส
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

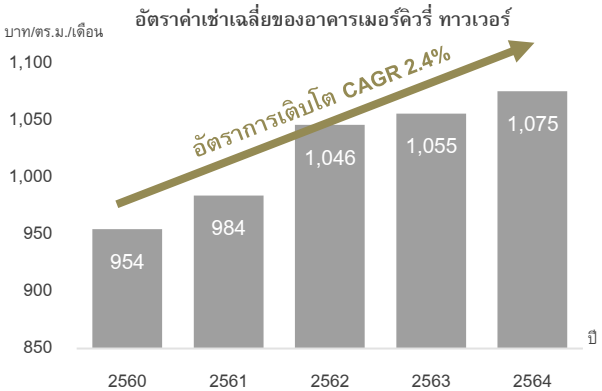
รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	2564	นับตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผลจ่าย (บาท/หน่วย)	0.0759	0.3719	0.4708	0.5433	0.5953	0.4372	2.4944
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.0613	0.2800	0.2490	0.2479	0.1815	0.2128	1.2325

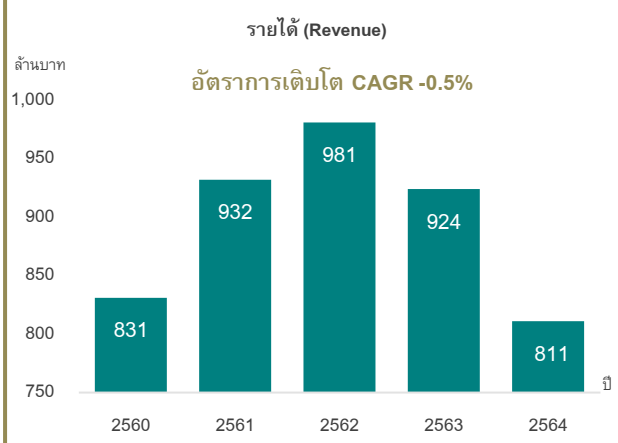
ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

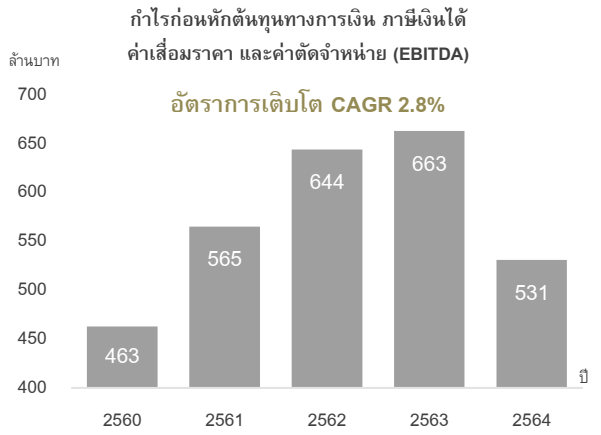
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์



อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์







หน่วย : บาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและบริการ	802,941,537	912,321,793	971,854,929
รายได้อื่นๆ	8,378,157	11,713,046	9,014,314
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	531,946,262	663,479,178	643,687,593
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,191,525	848,185,001	669,614,738
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6773	0.8713	0.8198
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.4372	0.5953	0.5433
ส่วนของลดทุน	0.2128	0.1815	0.2479
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.2149	0.2159	0.2273
ดอกเบี้ย	62,358,998	60,421,725	77,705,696
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	421,068,031	633,654,712	462,146,831
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(431,149,750)	(478,479,729)	(485,797,661)
กระแสเงินสดสุทธิ	(10,081,719)	155,174,983	(23,650,830)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	6,788,278,159	6,838,929,358	6,419,775,942
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3986	12.4912	11.7256
อัตราเงินปันผล ณ ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (%)	4.97%	4.72%	3.42%
มูลค่าตลาด	4,818,000,000	6,898,500,000	8,705,250,000
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.80	12.60	15.90

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 811.3 ลดลงประมาณ 112.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 109.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.0 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 440.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 6.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.5 โดยเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 8.7 ล้านบาทและ 18.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.7 และร้อยละ 22.1 ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 370.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 106.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 54.6 ล้านบาท ลดลงประมาณ 425.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 114.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 316.2 ล้านบาท ลดลงประมาณ 532.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 62.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับภาระผูกพันทางการเงิน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ได้อนุมัติให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และปลดหลักประกันที่ให้ไว้เพื่อเป็นประกันสำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานปี 2564 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะเงินกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนเงินกู้ด้วยเงินที่เสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	ระดับ A- (Outlook Stable) ณ วันที่ 27 เมษายน 2564
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 :หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000,000 (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ธุรกิจ เช่น ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือการพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงในการดำเนินงานตามกลยุทธ์และและบริหารจัดการการลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่หากธุรกิจของผู้เช่าประสบปัญหาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดเพิ่มเติมในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ภายใต้การบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นต้น

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่า และบริการ	155.3	2.3	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	42.1	0.6	2.00
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	17.4	0.3	1.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.6	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31.3	0.5	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.7	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	29.7	0.4	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	19.5	0.3	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	62.4	0.9	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	65.5	1.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0	0.1	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	**440.5**	**6.5**	**20.00**
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	**6,788.3**		

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์	**บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด**
ที่อยู่	เลขที่ 388 ชั้น 17 ห้อง 1701-2 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท คลองเตย คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-258-4515-8
เว็บไซต์	www.tprimereit.com

ข้อมูลทรัสตี

ทรัสตี	**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน สามเสนใน พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2
การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,821,504,000 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสตี”)

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสตีของทรัสต์ และบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเสนอขายตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้งบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แอนด์ ซีเคียวริตี้ แมเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซนทาวเวอร์และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.1.2. กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็น

ผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่สนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสตีจะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน

  ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

  ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์) และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกรายสำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

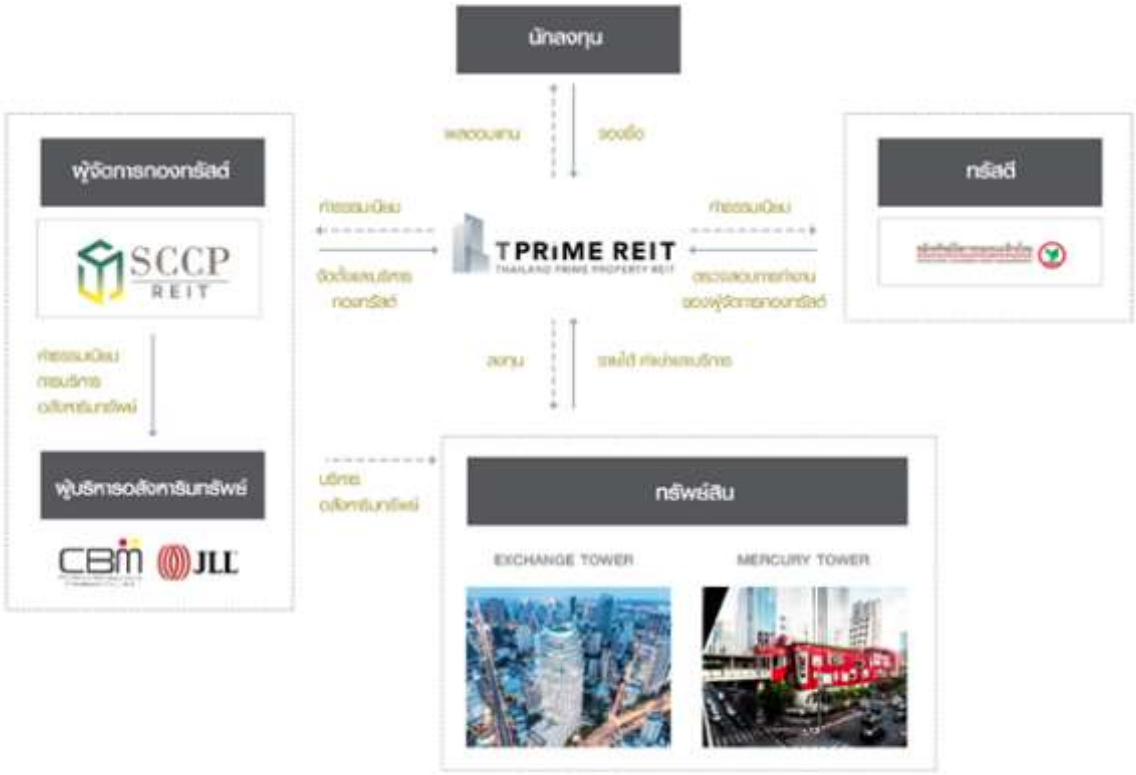
2.1.3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตในระดับ A- (Outlook Stable)

2.1.4. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 56- REIT นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือนักลงทุนทั่วไปสามารถจะดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.TPrimeReit.com

2.1.5. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน

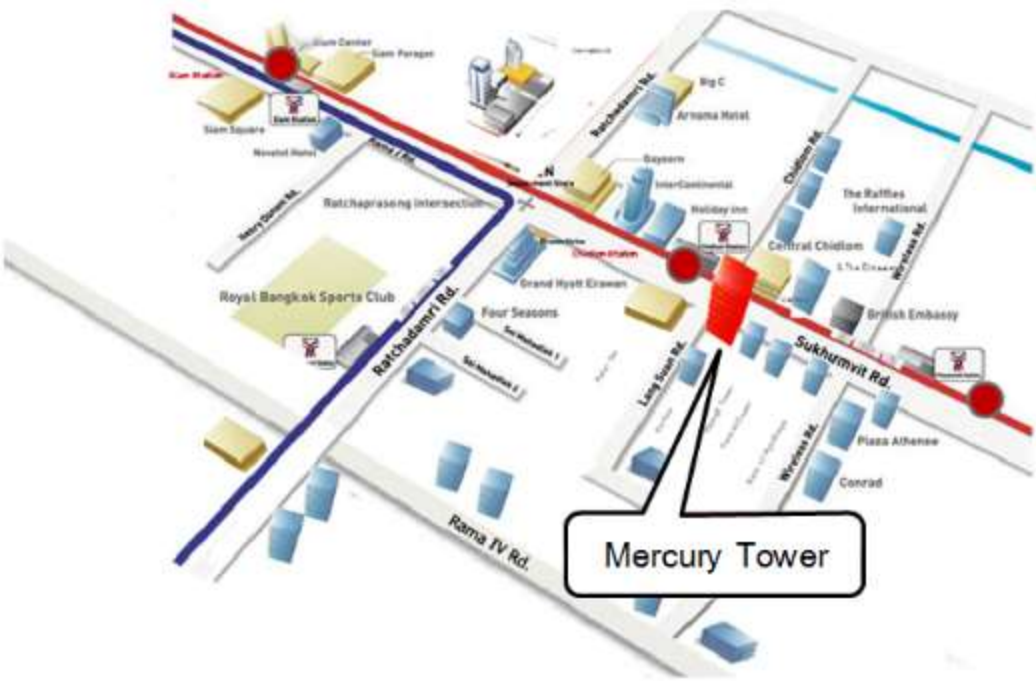
<u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u>



อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประมาณ 12 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) มีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 25,132.78 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 18,273.50 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,747.78 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 111.50 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เลขที่ตั้ง 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม โดยมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้อาคารมีข้อได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีรถไฟฟ้าเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ตั้งต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และกองทรัสต์เป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
3158	104	791	3-0-0	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคาร และกองทรัสต์เป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสาอากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสาอากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียมพร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

<u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u>



อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอสูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สี่แยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,283.52 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,210.80 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 7,072.72 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย อยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งที่ตั้งของอาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทาง โดยมีทางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโดยตรงทำให้อาคารได้รับผลประโยชน์จากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่าง ๆ ที่จะเพิ่มจำนวนผู้โดยสารในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต โดยสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสารสาธารณะ ดังแผนที่ตั้งต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดิน ตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1603	3675	4041	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-1-1
2.	2727	3710	208	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-3-21
3.	3599	3707	462	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-0-52
4.	7880	3708	1468	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-2-72
5.	18627	3711	2786	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-1-88
6.	70242	3709	3860	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-1-29
7.	70243	3713	3861	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-2-12
8.	148326	3712	5950	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-3-9
9.	220209	5645	7486	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-1-70
10.	220210	5646	7487	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	0-0-7
รวม					**4-1-61**

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน ปั๊มน้ำดับเพลิง ปั๊มน้ำเย็น ปั๊มน้ำเสีย ปั๊มน้ำสระน้ำ แท็งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณเครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่น ๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

2.1.6. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน มีรายละเอียด โดยสรุปดังนี้

รายละเอียด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ลักษณะการลงทุน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)	2,420,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่าคงเหลือ 14 ปี 7 เดือน 21 วัน
วันที่มีการประเมินมูลค่า/สอบทานราคา	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	8,050,000,000 บาท (แปดพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)	1,930,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยอ้างอิงสมมติฐานหลักของผู้ประเมินร่วมกับข้อมูลทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงเป็นหลัก

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาตรวจสอบว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินและกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดดังกล่าว ทางผู้ประเมินทรัพย์สินได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด

2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์

3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ

4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ต้องชำระ โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น ๆ

5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่า เอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

โดยสรุปทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสม ณ 31 มีนาคม 2564 อยู่ที่ 6,534,136,839 บาท

2.1.7. รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี –

2.1.8. รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในอัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มี –

2.1.9. รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี –

2.1.10. รายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี –

2.2 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.2.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัดและบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.2.2. ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาและผู้เช่าในกรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

2.2.3. ข้อมูลของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์

1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<table>
<tr><td>บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวโยง</td><td>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด</td></tr>
<tr><td>ความสัมพันธ์</td><td>ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555</td></tr>
<tr><td>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</td><td>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยในการเข้าทำสัญญาครั้งแรกนั้น บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้
<table>
<tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>92.58</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขนโยบายราคา</td><td>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</td></tr>
<tr><td>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</td><td>การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</td></tr>
</table>

2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีของกองทรัสต์ มีการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

<table>
<tr><td>บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวโยง</td><td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td></tr>
<tr><td>ความสัมพันธ์</td><td>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์</td></tr>
<tr><td>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</td><td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้
<table>
<tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขนโยบายราคา</td><td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm’s length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</td></tr>
<tr><td>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</td><td>การเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</td></tr>
</table>

3) บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด (เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัท หาดสบาย จำกัด) มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<table>
<tr><td>บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวโยง</td><td>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด
(เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัท หาดสบาย จำกัด)</td></tr>
<tr><td>ความสัมพันธ์</td><td>นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555</td></tr>
<tr><td>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</td><td>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย)จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้
<table>
<tr><th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</td><td>58</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขนโยบายราคา</td><td>บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm’s length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</td></tr>
<tr><td>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</td><td>การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</td></tr>
</table>

4) บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

<table>
<tr><td>บุคคล/บริษัท ที่มีความเกี่ยวโยง</td><td colspan="3">บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</td></tr>
<tr><td>ความสัมพันธ์</td><td colspan="3">นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555</td></tr>
<tr><td>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</td><td colspan="3">บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 1 ปีระหว่างบริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าและกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่ามีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้
<table>
<tr><td rowspan="2">พื้นที่ (ตารางเมตร)</td><td>พื้นที่สำนักงาน</td><td>พื้นที่ห้องเก็บของ</td></tr>
<tr><td>94.19</td><td>8.77</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขนโยบายราคา</td><td colspan="3">บริษัท เอสซี แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</td></tr>
<tr><td>ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา</td><td colspan="3">การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</td></tr>
</table>

2.2.4. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<u>โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u>

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”)

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กเป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน JLL เป็นหนึ่งใน 500 บริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในสหรัฐอเมริกาที่มีรายได้สูงสุดตามการจัดอันดับโดยนิตยสารฟอร์จูน โดยในปีที่ผ่านมา มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้น 1.63 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 93,000 คน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle Incorporated)

สำหรับในประเทศไทย JLL เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 6.6 ล้านตารางเมตร JLL ได้รับรางวัลแบรนด์บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทยติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ในปี 2562 โดย Global Brands Magazine ผลการสำรวจความคิดเห็นของคนในแวดวงอสังหาริมทรัพย์โดยยูโรมันนีประจำปี 2562 JLL ยังได้รับการโหวตให้เป็นบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งของประเทศไทยในสาขาบริการงานวิจัย และบริการประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัลระดับห้าดาวในสาขาที่ปรึกษาและตัวแทนซื้อขายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่ดีที่สุดในประเทศไทย จากการประกาศรางวัล International Property Awards Asia Pacific 2019/2020

โจนส์ แลง ลาซาลล์ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 18,000,000 บาทต่อปี

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ("CBM")

บริษัท รักษาความปลอดภัย ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2556 เป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง CBM Pte Ltd (ประเทศสิงคโปร์), บริษัท แองเจิลเรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งต่างเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี โดย CBM Pte Ltd เป็นบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2541 ปัจจุบันมีบุคลากรกว่า 1,700 คน และมีประสบการณ์ให้บริการที่ครอบคลุมในหลายส่วนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านวิศวกรรม สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การบริหารโครงการตัวแทนบริหารที่จอดรถ การบริหารจัดการ (Operation) การอบรมและให้คำปรึกษา เป็นต้น

นอกจากนี้ CBM ยังมีประสบการณ์ในการให้บริการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ว่าจ้างรายอื่น ๆ เช่น กระทรวงการต่างประเทศ (อาคารสำนักงาน), กรมการกงสุล (อาคารสำนักงาน), บริษัท แอสคอทท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) (อาคารสำนักงาน), แมกโนเลียส์ราชดำริ บูเลอวาร์ด (อาคารที่พักอาศัย) และอาคารชุด เซเว่น ซีส์ โค้ด ดิ อะซูร์ (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

CBM ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 13,000,000 บาทต่อปี

2.2.5. การกู้ยืมเงิน

2.2.5.1. นโยบายและวิธีการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับ

สภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

<u>กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้</u>

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

<u>สัดส่วนการกู้ยืมเงิน</u>

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันทรัพย์สินของกองทรัสต์

การภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ทรัสตีสามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร
- ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิ

เรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

<u>การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี</u>

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.2.5.2. ข้อมูลและสถานะของการกู้ยืมเงิน

- ไม่มี –

2.2.5.3. ข้อมูลการกันสำรอง

- ไม่มี –

2.2.5.4. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี –

2.2.5.5. ข้อมูลการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 กองทรัสต์ฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 1,050 ล้านบาท อายุ 7 ปีและมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจะทำการชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด นอกจากนี้

กองทรัสต์ฯจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	A- (Outlook Stable) ณ วันที่ 27 เมษายน 2564
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 รวมเรียกหุ้นกู้ชุดที่ 1 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 ว่า “หุ้นกู้”
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000 (หนึ่งล้าน) หน่วย หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000 (หนึ่งล้านห้าหมื่น) หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย 2,050,000 (สองล้านห้าหมื่น) หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายหน่วยละ	1,000 (หนึ่งพัน) บาท

มูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : 1,000,000,000 (หนึ่งพันล้าน) บาท หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย **2,050,000,000** (สองพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อายุ 3 (สาม) ปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 : วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้ชุดที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.10 (สองจุดหนึ่งศูนย์) ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การคำนวณดอกเบี้ย	ในการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ จะคำนวณจากเงินต้นคงค้าง โดยอาศัยหลักเกณฑ์ 1 (หนึ่ง) ปี มี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน และโดยการนับจำนวนวันที่ผ่านไปจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณเริ่มตั้งแต่ (โดยรวมถึง) วันออกหุ้นกู้ หรือวันชำระดอกเบี้ยก่อนหน้านี้ (แล้วแต่กรณี) จนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันชำระดอกเบี้ยในงวดนั้น หรือวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้หากผลการคำนวณดอกเบี้ยหุ้นกู้ต่อหน่วยที่ได้มีจำนวนทศนิยมมากกว่า 6 (หก) ตำแหน่ง ก็ให้ปัดเศษทศนิยมให้เหลือเพียง 6 (หก) ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมขึ้นในกรณีที่มีเศษมากกว่าหรือเท่ากับ 5 (ห้า) นอกนั้นให้ปัดลง ทั้งนี้ การเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยเพื่อให้เป็นวันทำการถัดไปจะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อการคำนวณดอกเบี้ยที่กำหนดไว้นี้ เว้นแต่กรณี

	วันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นวันทำการถัดไปและจะต้องนำจำนวนวันทั้งหมดที่เลื่อนออกไปจนถึง (แต่ไม่นับรวม) วันกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนออกไปมารวมคำนวณดอกเบี้ยด้วย
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อกองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้ดังกล่าวระงับลงเนื่องจากหนี้เกลื่อนกลืนกันตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกู้ดังกล่าวออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงราคา

สถานะการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ	ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2564	2563
หุ้นกู้ ชุดที่ 1	2.10	3 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2566	1,000,000	1,000,000
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	1,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี				(2,713)	(3,854)
รวม				2,047,287	2,046,146

.

อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์: 21.49%

2.2.5.6. ข้อมูลการให้กู้ยืมเงินหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด

การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ 1 มกราคม 2564	รับชำระ	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	96,378	-	96,378

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ 1 มกราคม 2563	รับชำระ	31 ธันวาคม 2563
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	187,378	(91,000)	96,378

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยหดตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกับปีก่อนหน้า แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศ รายได้ภาคการค้าหดตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันปีก่อน -11% แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อนจากมาตรการผ่อนคลายควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดเมือง ประกอบกับมีมาตรการสนับสนุนกำลังซื้อของภาครัฐส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายปรับดีขึ้น รายได้ภาคการผลิตขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 12% และปรับดีขึ้นไตรมาสก่อน ตามอุปสงค์ของประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัว และปัญหาการติดเชื้อในโรงงานที่คลี่คลายแต่ยังมีปัจจัยฉุดรั้ง ด้านการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์และเซมิคอนดักเตอร์ รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัว หดตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน -8 % แต่ทรงตัวจากไตรมาสก่อนตามกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รายได้ภาคบริการหดตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน -15% แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อนจากอัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้น มาตรการผ่อนคลายควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศประกอบกับเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวปลายปี

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5)เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019:COVID-19) ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดมีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับความคืบหน้าในการจัดหาและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดลง รวมทั้งได้มีแผนการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่ง ภาคการขนส่ง ธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.5 ถึง 4.5) ในส่วนของการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ดี ยังคงต้องติดตามปัญหา

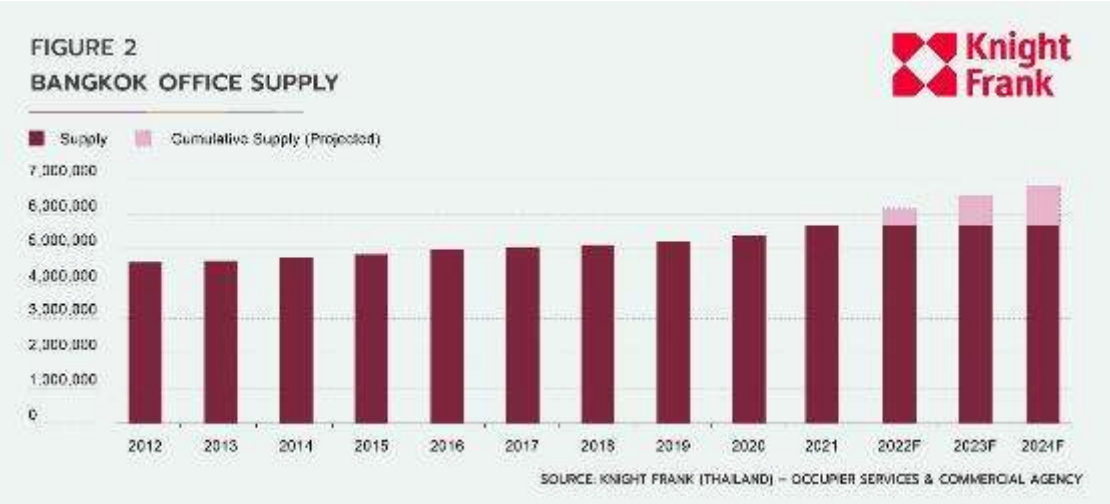
ห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกสินค้าในระยะถัดไป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทยในปี 2564 จะขยายตัวที่ร้อยละ 16.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 15.8 ถึง 16.8)

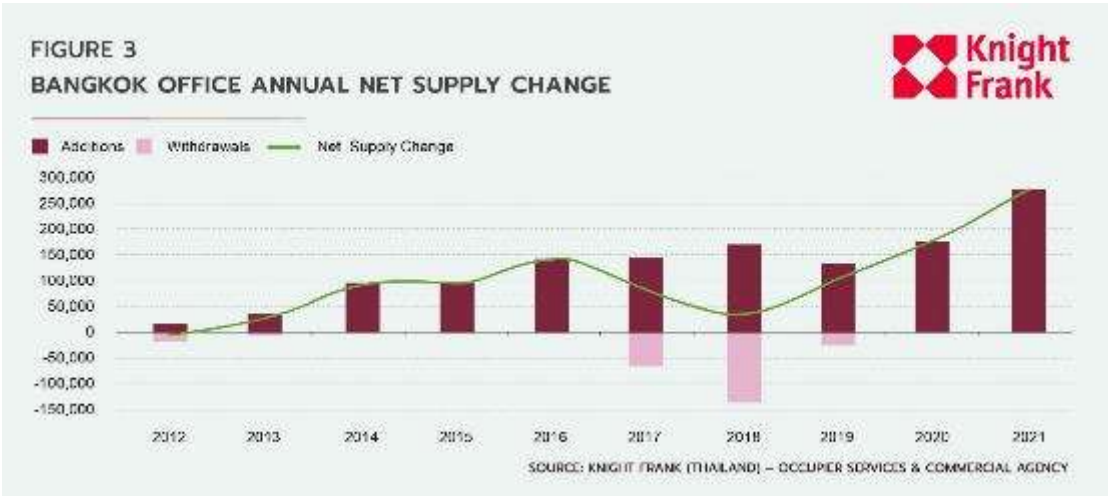
สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 ถึง 5.0) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มคลี่คลายลงและมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างประเทศจะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 7 ล้านคน ในขณะที่การส่งออกสินค้าคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ การจ้างงาน และการบริโภคภายในประเทศ โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.2 ถึง 5.2) นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายของภาครัฐก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ภาครัฐมีเม็ดเงินจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท และงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2565 วงเงิน 3.07 แสนล้านบาท รวมทั้งเม็ดเงินจาก พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ในส่วนที่เหลือที่คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1) และร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 ถึง 6.0) ตามลำดับ ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 – 2.4) ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งสายพันธุ์ที่ระบาดในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ซึ่งอาจจะลดทอนประสิทธิภาพของวัคซีน 2) ปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) และการขนส่งระหว่างประเทศ 3) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ปรับเพิ่มขึ้น และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก อาทิ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและการเคลื่อนย้ายเงินทุน และนโยบายการเงินของประเทศสำคัญในระยะต่อไปที่มีแนวโน้มที่ตึงตัวมากขึ้น

<u>สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร</u>

อุปทาน

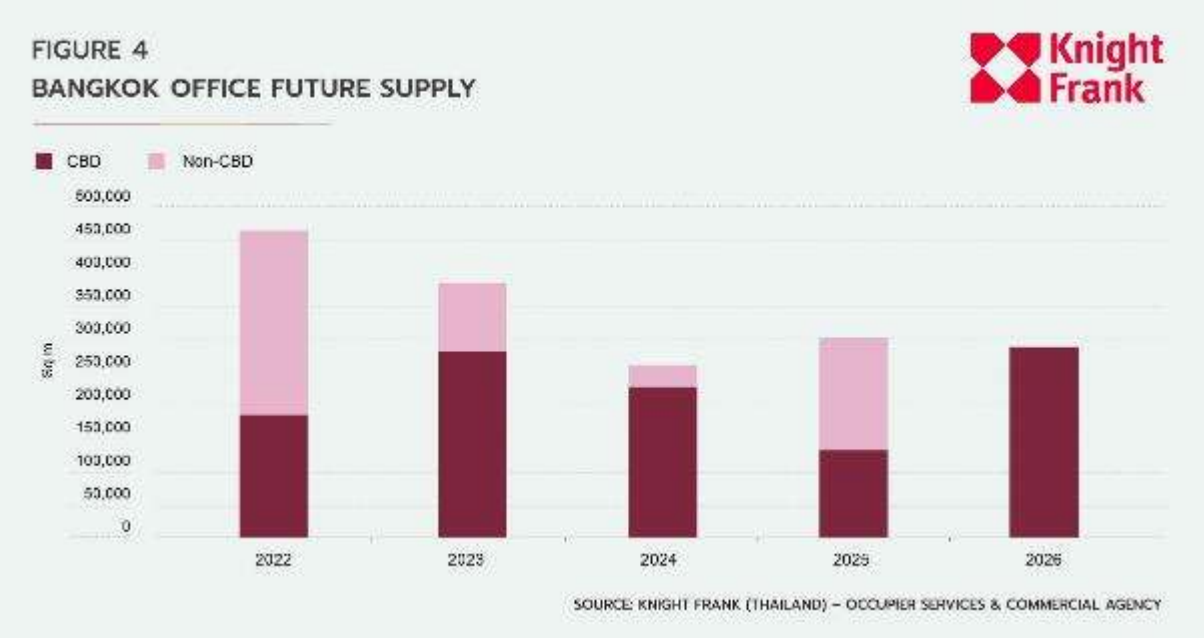
นายปัญญา เจนกิจวัฒนาเลิศ กรรมการบริหารและหัวหน้าส่วนงานพื้นที่สำนักงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ให้ข้อมูลว่า อุปทานรวมของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 148,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งครอบคลุมพื้นที่อาคารใหม่อีก 6 แห่งที่จะแล้วเสร็จภายในไตรมาสนี้ด้วย สำหรับทั้งปี 2564 อุปทานรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 280,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 5.2 อยู่ที่ 5.66 ล้านตารางเมตรคิดเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดในช่วง 10 ปี





อุปทานในอนาคต

มีพื้นที่อีกประมาณ 1.7 ล้านตารางเมตร ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการในช่วงปี 2565 – 2569 คิดเป็นโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 340,000 ตารางเมตรในแต่ละปี ซึ่งร้อยละ 66 ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในช่วงอีก 2 ปีข้างหน้า ตลาดสำนักงานอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก เนื่องจากมีโครงการใหม่อีก 25 แห่ง รวมพื้นที่ให้เช่าประมาณ 850,000 ตารางเมตรที่แพลนว่าจะแล้วเสร็จ



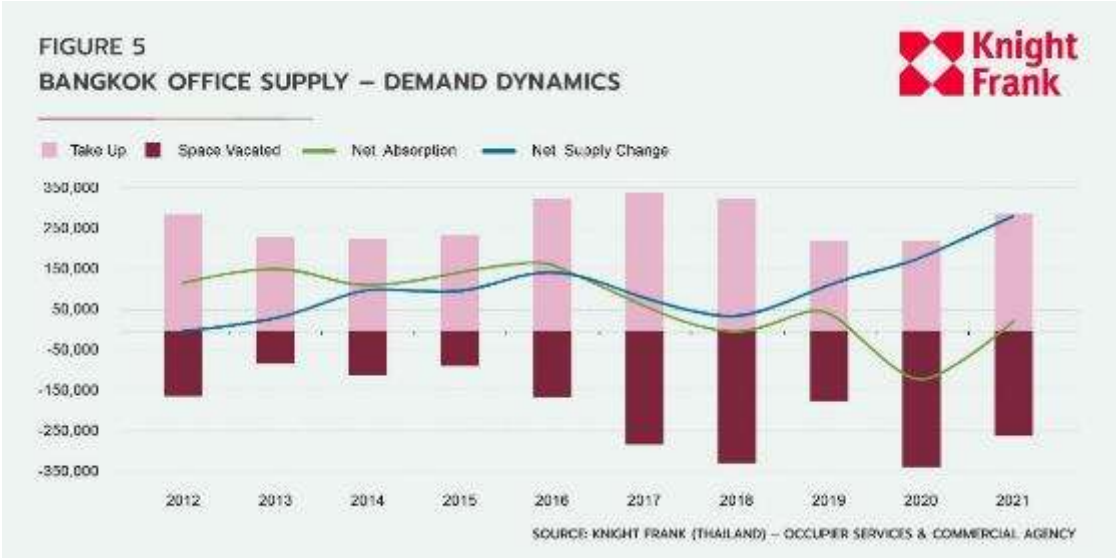
อุปสงค์

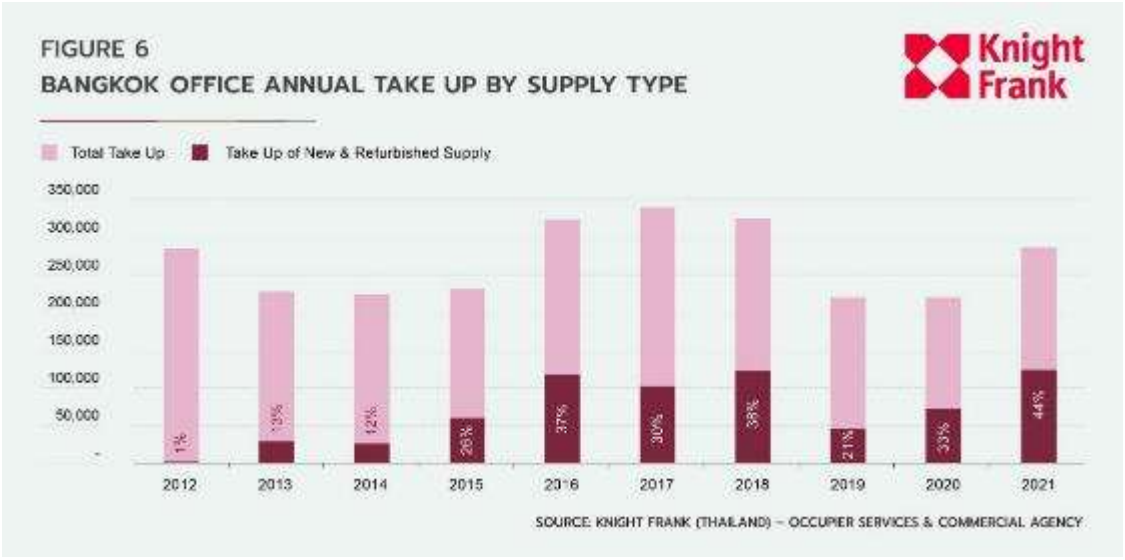
การเช่าปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่ม (Take up rate) จากเดิมที่ 45,000 ตารางเมตรในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 116,000 ตารางเมตรในไตรมาส 4 โดยมาจากอัตราการเช่าที่แข็งแกร่งของอาคารใหม่ที่เพิ่งแล้วเสร็จ ในขณะเดียวกันมีการคืนพื้นที่รวม 70,400 ตารางเมตร เนื่องจากอัตราการขายมีปริมาณมากกว่าจำนวนการคืนพื้นที่ อัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาส 4 อยู่ที่ 45,500 ตารางเมตร ซึ่งนับเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่เกิดโควิด-19

อุปสงค์แสดงสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่ง จากอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิประจำปีดีดตัวขึ้น จากเดิมที่หดตัวลงไป 121,000 ตารางเมตร ขยายตัวขึ้นไป 24,800 ตารางเมตรในปีนี้ ทั้งนี้ส่งผลให้พื้นที่ครอบครองรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 อยู่ที่ 4.62 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตามตลาดยังคงค่อนข้างซบเซา หากเทียบกับ

ช่วงก่อนโควิด-19 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิเฉลี่ยที่ประมาณ 96,000 ตารางเมตรต่อปี และพื้นที่ที่ถูกครอบครองรวมทั้งหมดทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 4.71 ล้านตารางเมตรในปลายปี 2562

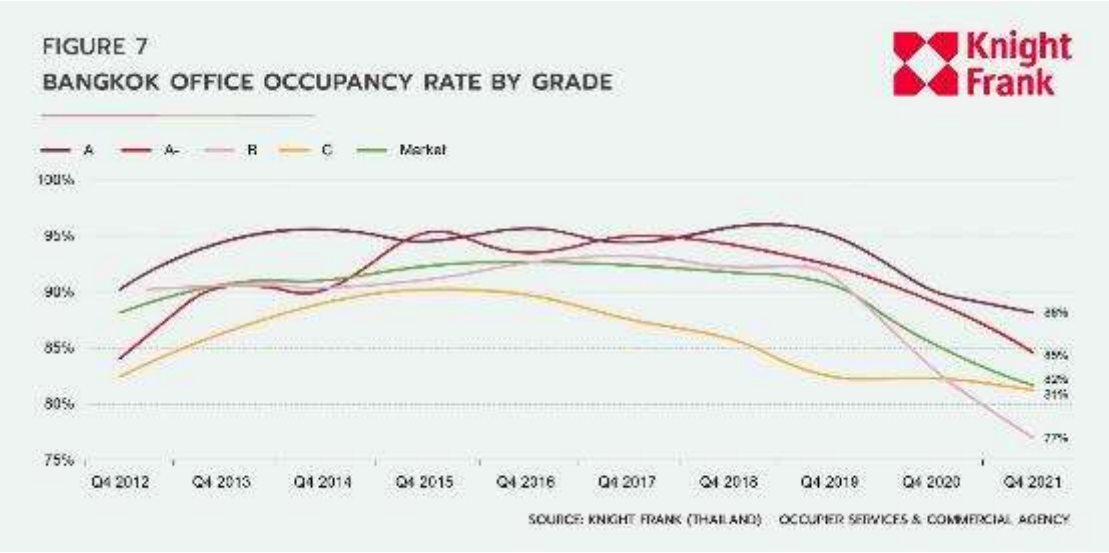
ความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่และสำนักงานที่ตกแต่งใหม่เป็นตัวขับเคลื่อนที่แข็งแกร่งในช่วงที่ผ่านมา โดยร้อยละ 44 ของการขายทั้งหมดในปี 2564 มาจากการเช่าอุปทานใหม่และสำนักงานที่ตกแต่งใหม่ นับเป็นส่วนแบ่งสูงสุดของสัดส่วนการขายในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา บ่งชี้ให้เห็นว่าแม้การประหยัดต้นทุนธุรกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งทางธุรกิจ แต่หลายๆ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับ 'พื้นที่ที่มีคุณภาพ' ที่สามารถตอบสนองความต้องการใหม่ๆของพนักงานได้ นอกจากนี้การลดพื้นที่ด้วยกลยุทธ์การจัดพื้นที่สำนักงานและการใช้ประโยชน์จากตลาดของผู้เช่าเพื่อบรรลุเงื่อนไขการเช่า บริษัทต่างๆ สามารถย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังพื้นที่ที่ดีกว่าได้ โดยอาจจะมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าช่วงก่อนเกิดโรคระบาด





แม้จำนวนพื้นที่เช่ามีปรับเพิ่มขึ้น แต่อัตราการเช่าในตลาดกลับลดลงไปร้อยละ 81.7 โดยลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว และลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบปีต่อปี เนื่องจากอุปทานยังคงมีมากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง อัตราการเช่าปรับลดลงทุกเกรดอาคาร แต่อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบมากที่สุด ตั้งแต่ปี 2555-2562 อัตราการเช่าอาคารเกรด B สูงกว่าร้อยละ 90 อย่างต่อเนื่อง แต่ในช่วง 2 ปีถัดมา อัตราดังกล่าวร่วงลงร้อยละ 14.7 โดยลงไปที่ร้อยละ 76.8 ซึ่งเน้นย้ำถึงการแข่งขันที่ดุเดือดในตลาดอาคารเกรด B ที่มีข้อเสนอลดลงสำหรับผู้เช่าที่เลือกย้ายที่ตั้งสำนักงาน แม้ว่าอัตราการเช่าลดลง แต่อาคารเกรด A ยังคงมีผลงานดีที่สุด โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 88.1 ในขณะเดียวกัน อาคารเกรด A- นำเสนอทางเลือกที่น่าดึงดูดใจสำหรับผู้เช่าที่ต้องการอัพเกรดพื้นที่สำนักงานของตน แต่ไม่มีงบประมาณพอสำหรับอาคารเกรด A หรือที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงไปร้อยละ 2.8 ปีต่อปี อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ซึ่งลดลงทุกโซน โดยเขตเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ ยังคงแข็งแกร่งที่สุด โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 86.9 ในขณะที่อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยในย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ปรับลดลงไปร้อยละ 5 อยู่ที่ร้อยละ 77.8 ในปัจจุบันยังไม่แน่ชัดว่าการแพร่ระบาดของไวรัสจะส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งสำนักงานอย่างไร แต่เราคาดว่าบริษัทที่ยังเปิดดำเนินการอยู่ ยังคงให้ความสำคัญกับการย้ายที่ตั้งสำนักงานภายในพื้นที่เดียวกับสำนักงานเดิม เพื่อไม่ให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ



อัตราค่าเช่า

เนื่องจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในไตรมาสนี้มีราคาสูงกว่าตลาด ราคาเช่าเฉลี่ยจึงปรับเพิ่มขึ้นไปร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 793 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตามอัตรานี้ลดลงไปร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบปีต่อปี เนื่องจากอาคารที่มีอยู่ส่วนใหญ่คงอัตราค่าเช่าในระดับคงที่หรือลดลงไม่มากนัก อัตราการเติบโตของค่าเช่ารายปีชะลอตัวลงเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยจากในช่วง 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 3.7 แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะมีเสถียรภาพ แต่เจ้าของอาคารมีความยืดหยุ่นในกระบวนการเจรจามากขึ้น ด้วยข้อเสนอให้เช่าฟรีนานกว่า 6 เดือนในบางแห่ง ราคาปิดอาจต่ำกว่าราคาเปิดอาคารบางแห่งถึงร้อยละ 30



TABLE 1
BANGKOK OFFICE AVERAGE ASKING RENT BY GRADE

Knight Frank

		Rent % Change		
	Q4 2021	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Annual Growth Rate
Market	793	▲ 0.9%	▼ 0.5%	▲ 3.7%
Grade A	1,112	▲ 0.1%	▼ 3.0%	▲ 4.2%
Grade A-	1,046	▲ 1.9%	▲ 0.7%	▲ 4.3%
Grade B	731	▲ 2.8%	▲ 3.8%	▲ 3.8%
Grade C	503	▲ 2.5%	▲ 5.4%	▲ 4.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – OCCUPIER SERVICES & COMMERCIAL AGENCY

ราคาเช่าโดยเฉลี่ยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 898 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่ยังคงลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบปีต่อปี เขตนานา-อโศก-พร้อมพงษ์เป็นพื้นที่เดียวที่ค่าเช่ามีการเติบโตทั้งแบบรายไตรมาสและรายปี โดยเพิ่มขึ้นเป็น 905 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD)

ราคาเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบปีต่อปี เขตบางนา-ศรีนครินทร์เป็นแรงขับเคลื่อนที่แข็งแกร่งด้านการเติบโตของค่าเช่าในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบปีต่อปี อย่างไรก็ตาม สาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่มีราคาสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดมากกว่าจะมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของอาคารที่มีอยู่

TABLE 2
BANGKOK OFFICE SUB-MARKET INDICATORS

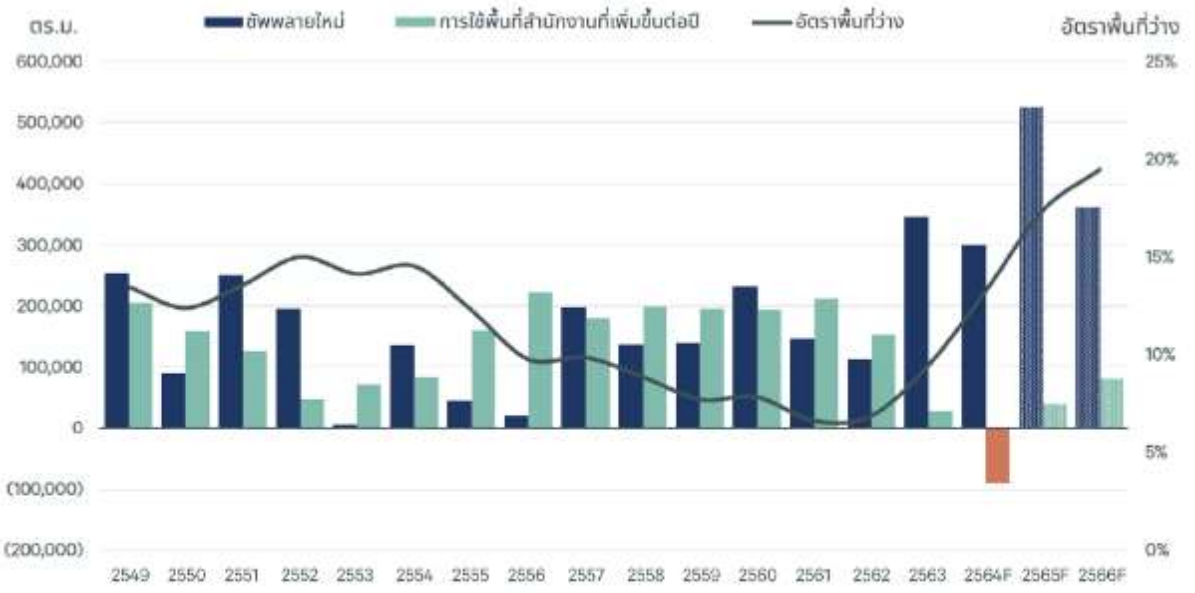
Knight Frank

Area	Average Asking Rent	Rent % Change (Q-o-Q)	Rent % Change (Y-o-Y)	Occupancy Rate (%)	Occupancy % Change (Q-o-Q)	Occupancy % Change (Y-o-Y)
CBD	898	▲ 0.9%	▼ 1.3%	85%	▼ 1.0%	▼ 2.8%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,031	▲ 0.4%	▼ 5.1%	97%	▼ 3.3%	▼ 2.7%
Nana - Asoke - Phrompong	935	▲ 3.3%	▲ 1.4%	87%	▼ 0.2%	▼ 2.3%
Silom - Satthorn - Rama IV	848	▼ 0.2%	▼ 0.8%	93%	▲ 0.3%	▼ 2.5%
Thonglor - Ekkamai - Phra khanong	780	▼ 0.5%	▼ 0.5%	86%	▲ 2.2%	▼ 3.3%
Non - CBD	653	▲ 0.6%	▲ 1.4%	78%	▼ 1.9%	▼ 5.0%
Pechburi - Rama IX - Ratchada	703	▲ 0.3%	▲ 1.7%	81%	▼ 1.1%	▼ 6.0%
Paholyothin - Viphavadi	665	▲ 1.1%	▼ 1.2%	79%	▲ 0.2%	▲ 0.4%
Bangna - Srinakarin	588	▲ 3.4%	▲ 6.2%	88%	▼ 5.7%	▼ 8.6%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER SERVICES & COMMERCIAL AGENCY

ในขณะเดียวกัน แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี วิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานแล้วพบว่า ตลาดอาคารสำนักงานได้รับผลกระทบอย่างมากจากการลดขนาดพื้นที่และการย้ายทำเลของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน แม้จะมีพื้นที่สำนักงานมากกว่าหนึ่งล้านตารางเมตรแต่พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-Up) นั้นติดลบติดต่อกันเป็นเวลา 3 ไตรมาสในปี 2564 โดยมียอดติดลบสะสม 80,026 ตารางเมตร ซึ่งเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่วิกฤตการเงินปี 2540

อุปทาน(ซัพพลาย)ใหม่ ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น และอัตราพื้นที่ว่าง ปี 2549-คาดการณ์ปี 2566



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ธันวาคม 2564

ขณะที่บริษัทต่างๆ ประเมินกลยุทธ์ด้านสถานที่ทำงานของตนเองใหม่ จากการปรับรูปแบบการทำงานเป็นแบบไฮบริด ร่วมกับผลกระทบทางการเงินจากการแพร่ระบาด พบว่าการลดขนาดพื้นที่สำนักงานทั่วทั้งตลาด ทำให้อัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้น และได้ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่เจ้าของอาคารเคยสามารถกำหนดได้ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีเชื่อว่าในปี 2565 ปริมาณการลดขนาดพื้นที่จะต่ำกว่าปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทที่ต้องการลดภาระการเช่าได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว

อัตราเติบโตของค่าเช่าจะค่อนข้างมีจำกัดและอาจลดลงในอาคารสำนักงานบางแห่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับการบำรุงรักษาและสภาพของอาคารแห่งนั้น โดยอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่จะสามารถเรียกค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าแต่ก็อาจต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ในปีก่อนหน้า

<u>แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัดเห็นว่า ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทหลายแห่งเริ่มปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโควิด-19 และมีโอกาสประเมินความต้องการและข้อกำหนดทางธุรกิจอีกครั้ง บริษัทหลายแห่งประสบความสำเร็จในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สำนักงาน โดยส่งเสริมการทำงานที่ไหนก็ได้มากขึ้น เราประมาณการ พนักงานประมาณร้อยละ 70 - 80 ในบริษัทที่ต้องการพื้นที่ทำงานในสำนักงานใน

กรุงเทพฯ สามารถทำงานจากที่บ้านได้ในระดับหนึ่ง ในขณะเดียวกันบริษัทต่างก็ได้เรียนรู้ว่าการทำงานจากที่บ้านไม่สามารถแทนที่การทำงานจากพื้นที่สำนักงานได้ โดยบางหน่วยงานไม่สามารถทำงานนอกสำนักงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพนักงานจำนวนมากได้รายงานถึงอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการทำงานจากบ้านในระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พนักงานรู้สึกขาดการติดต่อและทำงานหนักเกินไป เนื่องจากขอบเขตการทำงานและการใช้ชีวิตที่ไม่ชัดเจน

มีความเห็นพ้องต้องกันว่าการทำงานจากที่บ้านจะยังคงอยู่ต่อไป แต่อาจอยู่ภายในขอบเขตของการทำงานระบบไฮบริด โดยอนุญาตตามความจำเป็น ทั้งนี้หมายความว่าสำนักงานยังคงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญสำหรับธุรกิจ คำถามคือ เราต้องการพื้นที่มากเท่าไหร่ แนวทางของผู้เช่าในกรุงเทพฯ ที่แตกต่างกันอย่างมากส่งผลให้เกิดความซับซ้อนมากขึ้นอีกขั้น ในขณะที่บางบริษัทคาดหวังว่าจะคงพื้นที่ไว้เท่าเดิม แต่บริษัทบางแห่งพบว่าการทำงานระบบไฮบริดและแนวทางใหม่อย่างการทำงานตามกิจกรรม จะช่วยลดพื้นที่ลงได้ถึงร้อยละ 30 - 40 ในทางตรงกันข้าม บริษัทในภาคส่วนอีคอมเมิร์ซกำลังต้องการพื้นที่ทำงานมากขึ้น แม้ว่าการหดตัวของตลาดโดยรวมแสดงให้เห็นว่าธุรกิจอีคอมเมิร์ซคิดเป็นเพียงส่วนน้อย

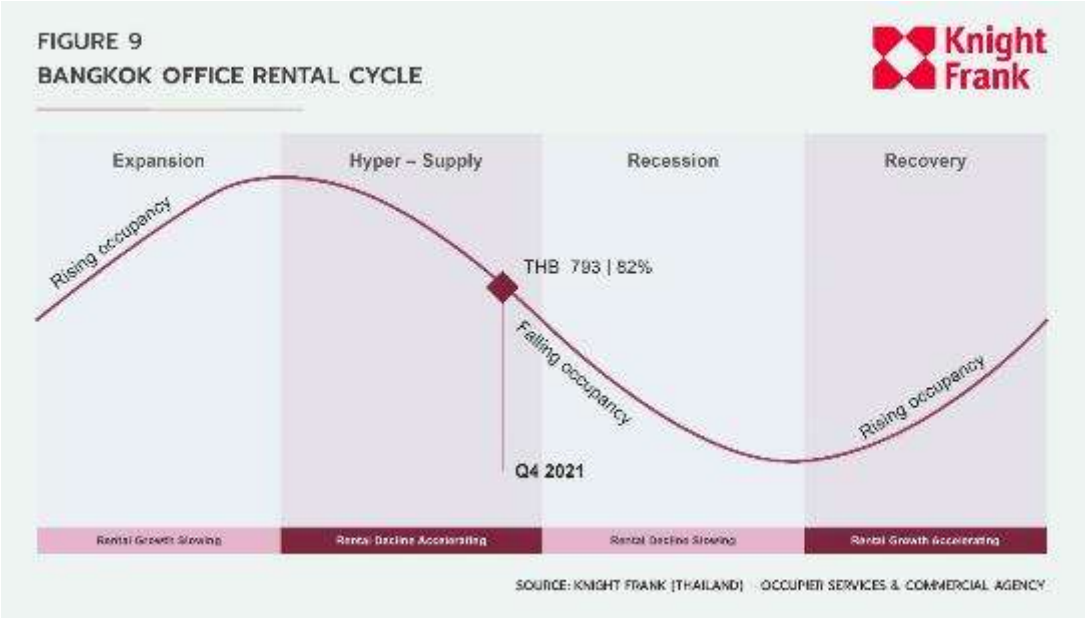
หากไม่คำนึงถึงวิธีดำเนินการ จะเห็นได้ชัดเจนว่า การย้ายไปยังอาคารที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นยังคงเกิดขึ้น หากดูจากผลประกอบการของอาคารแต่ละเกรด อาคารเกรด A และ A- ยังคงมีผลดำเนินการดีที่สุดในตลาด แม้ว่าอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยปรับลดลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าไม่ได้มองพื้นที่สำนักงานของบริษัทเป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายเพียงอย่างเดียว แม้ว่าเศรษฐกิจชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องก็ตาม อีกนัยหนึ่งคือ โควิด-19 ส่งเสริมพื้นที่สำนักงานที่มีคุณภาพสูง เนื่องจากปัจจัยสำคัญ อย่างเช่น สุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกสบาย สิ่งเหล่านี้จะกลายตัวดึงดูดและคงรักษาพนักงานที่มีความสามารถไว้ได้ นอกจากนี้เรายังพบว่าอาคารเกรด A และ A- ที่เปิดโครงการในไตรมาส 4 เป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญของตลาดในไตรมาสนี้ ซึ่งจะนำไปสู่อัตราการดูดซับสุทธิที่ดีขึ้นตลอดปีนี้ แต่ยังห่างไกลจากอัตราการดูดซับสุทธิโดยเฉลี่ยก่อนโควิด-19 อยู่ที่ 96,000 ตารางเมตร เราคาดว่าความต้องการจะค่อยๆฟื้นตัว เนื่องจากผู้เช่ายังคงต้องปรับกลยุทธ์องค์กรให้เหมาะสมกับสถานการณ์มากขึ้น

เราคาดการณ์ผลลัพธ์ที่แตกต่างออกไป โดยมองว่าอาคารเก่าที่ไม่มีการปรับตัวต้องดิ้นรนเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่และเผชิญกับการลดพื้นที่จากผู้เช่าเดิม จากสาเหตุปริมาณอุปทานและแรงจูงใจที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งรวมไปถึงความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อพื้นที่คุณภาพสูง

ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเป็นตลาดของฝั่งผู้เช่าต่อไปในอีก 3 ปี อุปทานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จตามแผนและอัตราการดูดซับสุทธิจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นสองเท่าของค่าเฉลี่ยภายในปี 2569 โดยมี

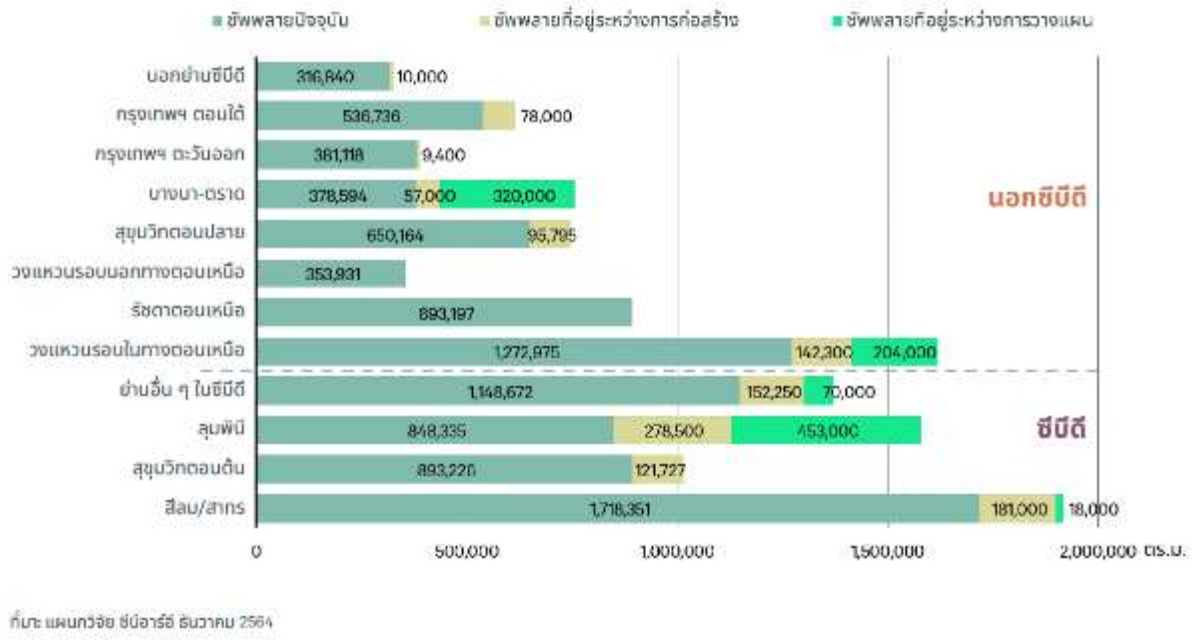
อัตราการเช่าในตลาดอยู่ประมาณร้อยละ 77 จากการคาดการณ์ของเราชี้ให้เห็นว่าเรากำลังก้าวไปสู่อัตราการครอบครองสำนักงานในระดับร้อยละ 70-80 ซึ่งจะกลายเป็นบรรทัดฐานใหม่ของตลาดอาคารสำนักงาน

ราคาเช่าคาดว่าจะคงที่หรืออาจเพิ่มขึ้นในเปอร์เซ็นหลักเดียวในระดับต่ำในช่วงระยะสั้น เจ้าของอาคารอาจลังเลที่จะลดหย่อนค่าเช่าลง เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์เชิงลบที่มีต่ออาคาร และอาจทำให้ผู้เช่าที่มีอยู่ปัจจุบันไม่พอใจกับอัตราเช่าที่สูงกว่าที่พวกเขาต้องจ่ายตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าที่แท้จริงจะลดลงอย่างมาก เนื่องจากส่วนลดและสิ่งจูงใจจำนวนมากที่เสนอให้ในระหว่างการเจรจาต่อรองสำหรับผู้เช่ารายใหญ่



ในขณะเดียวกัน แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี วิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานแล้วพบว่า จากการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นในตลาด เจ้าของอาคารสำนักงานจึงกำลังพิจารณาอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารของตนเองใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าพื้นที่สำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดจะมีมากกว่าล้านตารางเมตร แต่เราไม่ได้เห็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเรื่องของกำหนดการสร้างแล้วเสร็จของอาคาร แต่ความคาดหวังต่างๆ ได้ถูกปรับให้เข้ากับความเป็นจริงในตลาด การเข้าเป็นพันธมิตรกับผู้ให้บริการโคเวิร์กกิ้งสเปซ (coworking space) จะช่วยเพิ่มมูลค่าของอาคารได้ เนื่องจากผู้เช่าจำนวนมากมองว่าโคเวิร์กกิ้งสเปซเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญในอาคาร

อุปทาน(ซัพพลาย)ในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แบ่งตามทำเล



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ธันวาคม 2564

เมื่อทั้งปริมาณพื้นที่สำนักงานและอัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองมากขึ้นในเรื่องค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เนื่องจากเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับอัตราการเช่าพื้นที่มากกว่าค่าเช่า นอกจากนี้ผู้เช่าจะมองหาพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงจากการเลือกอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่จะแล้วเสร็จ

บริษัทขนาดใหญ่จะเป็นเหมือนกับผู้เช่าหลักในห้างสรรพสินค้า ซึ่งเจ้าของอาคารมีความเต็มใจที่จะเจรจาและให้เงื่อนไขที่เอื้ออำนวยมากขึ้นสำหรับผู้เช่าที่จะย้ายเข้าไปอยู่ในอาคาร

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีอาคาร การปรับปรุงงานระบบ การซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุสิ้นเปลือง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวนั้นเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ ระยะยาวในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมาการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และมิได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นนัยสำคัญ โดยโครงการทั้งสองมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่เมื่อปี 2557 ซึ่งมีการปรับปรุงอุปกรณ์ชิลเลอร์ คูลลิ่งทาวเวอร์ และระบบการบริหารพลังงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุนมูลค่ารวมประมาณ 37.5 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการปรับปรุงซึ่งจะช่วยในการประหยัดพลังงานซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารของโครงการในระยะยาว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น ในแต่ละปีจะมีการปรับปรุงงานระบบตามอายุและความเหมาะสม รวมถึงการดำรงคุณภาพและบำรุงรักษาระบบต่างๆ ของอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในการถือครองรางวัล BCA Green Mark Certification ซึ่งเป็นรางวัลที่โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้รับในฐานะผู้ที่ได้รับการยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากลและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารในแต่ละปีจึงค่อนข้างคงที่และไม่มีการกระจุกตัวภายในปีใดปีหนึ่ง ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายล่วงหน้าได้อย่างเหมาะสม

ในส่วนของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้น ได้มีการปรับปรุงต่อเติมอาคารครั้งใหญ่ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในบริเวณชั้น 1-4 ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า โดยบางกอก ออฟฟิศได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารภายหลังการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารซึ่งอยู่ในสภาพที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยการปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวได้มีการดำเนินการปรับปรุงในส่วนของโครงสร้างและพื้นที่ใช้สอยของร้านค้าบริเวณชั้น 1-4 รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องและการตกแต่งส่วนผนังของอาคาร โดยบางกอก ออฟฟิศได้ลงทุนในการปรับปรุงดังกล่าวประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งล็อบบี้ของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวโดยผ่านการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive

fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) ***ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า***

ค่าเช่าหรือค่าใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ใช้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการใช้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา โดยผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 17,314.12 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 40.9 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 12,191.07 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 48.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนั้นเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญและไม่สามารถเลียนแบบได้ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะย้ายออกและกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนได้จึงค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี 2564 มีอัตราการต่อสัญญาเช่า (คำนวณจากจำนวนของผู้เช่าที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี) ดังต่อไปนี้

ประเภทพื้นที่เช่า	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่สำนักงาน	36.8% (คิดเป็น 86.5% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	45.6% (คิดเป็น 67.5% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)

ประเภทพื้นที่เช่า	โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่ร้านค้า	19.0% (คิดเป็น 64.9% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)	78.1% (คิดเป็น 97.1% ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุ)

(5) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุหรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ความเสี่ยงของตราสาร

(ก) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่การจัดหาผลประโยชน์หรือรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการ

ตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกู้ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

(ข) ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ราคาตลาดของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่าง เช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนดังกล่าวมากกว่า

(ค) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ (BEX) หรือตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นกู้อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาตดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้

(ง) ความเสี่ยงเกี่ยวการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้

หุ้นกู้นี้ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้ออกหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี หนี้ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หนี้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหุ้นกู้เอากับทรัพย์สินของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้จะไม่มีความรับผิดเป็นการส่วนตัวต่อบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นกู้ด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการบังคับชำระหนี้เอากับทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ตามหุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ จะถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(2) ***ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน***

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ดี ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โดยมีวงเงินเอาประกันสำหรับความเสียหายที่เกิดจากอุทกภัยโครงการละไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสตีเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับ

ประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

(4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น ซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อ

กองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ใช้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ใช้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบ ๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในขาลงอย่างกะทันหัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัท เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้

ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สาม นอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

(3) ***ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน***

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ

- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่า ให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ใช้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

(4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัย บางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นดังกล่าว

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์จำกัด ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีหน้าที่จะต้องชำระตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งปัจจุบัน มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของบริษัท

เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดอยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีเป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุนและแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าอโศก ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของทางเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ดี หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิ

การใช้พื้นที่เชื่อมต่อนี้กับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยอมเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้นอยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ในระหว่างช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

4.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความ

คาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับต้นทุนในการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน โดยราคาหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรกที่ราคาจองซื้อ อาจแตกต่างจากผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับไถ่ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความผันผวนกับสภาวะทางการเมืองมากนัก

(5) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยผู้ประกอบการจากทั้งในและนอกประเทศ โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคและภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนอื่นๆ มาตรการส่งเสริมการลงทุนของหน่วยงานภาครัฐ ปัจจัยอื่นๆ เช่น เหตุการณ์ทางธรรมชาติหรือโรคระบาด ที่อาจมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจเข้าทำสัญญาเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และความสามารถของกองทรัสต์ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือขึ้นอัตราค่าเช่าที่ต้องการเรียกเก็บจากการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่ามีที่ความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสค่อนข้างต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออกของผู้เช่ารายใดกองทรัสต์ก็ยังสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี –

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com