

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2559	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2560	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2561	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2562	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2563	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2564	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,712,065,826	8,759,976,262	8,666,484,687
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	710,153,348	692,859,762	702,941,481
ลูกหนี้	7,285,960	13,219,609	14,017,889
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	29,714,887
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24,769,604	28,360,982	31,952,360
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	68,933
สินทรัพย์อื่น	33,624,476	33,605,797	32,837,528
รวมสินทรัพย์	9,487,899,214	9,528,022,412	9,478,017,765
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	42,692,554	39,937,265	52,565,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,083,756	23,918,888	28,967,074
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	18,491,021	20,174,758	29,658,269
รายได้รับล่วงหน้า	42,137,615	51,858,478	41,205,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253,318,941	247,283,706	278,060,643
หุ้นกู้	2,048,456,195	2,047,287,485	2,046,145,872
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,415,383	927,795	-
หนี้สินอื่น	300,000,207	308,355,878	162,485,542
รวมหนี้สิน	2,736,595,672	2,739,744,253	2,639,088,407
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
ทุนจดทะเบียน	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
กำไรสะสม	2,011,869,792	1,966,774,159	1,922,215,108
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3311	12.3986	12.4912
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	767,442,231	802,941,537	912,321,793
รายได้ดอกเบี้ย	1,062,719	753,141	1,235,847
รายได้อื่น	1,550,651	7,625,016	10,477,199
รวมรายได้	770,055,601	811,319,694	924,034,839
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	182,127,605	155,331,090	129,712,568
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	40,898,729	42,156,241	45,243,282
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,402,934	17,410,431	22,227,390
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,516,671	1,598,259	1,625,543
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31,588,196	31,306,424	30,766,093
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,254,237	5,656,939	4,485,807
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานที่จัดจำหน่าย	-	29,714,886	38,429,853
ค่าใช้จ่ายอื่น	22,798,291	29,505,426	30,096,128
ต้นทุนทางการเงิน	58,427,408	62,358,998	60,421,725
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54,328,311	65,458,574	84,000,815
รวมค่าใช้จ่าย	416,342,382	440,497,268	447,009,204
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	353,713,219	370,822,426	477,025,635
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	983,970
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(598,155)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(47,910,436)	(54,630,901)	370,773,551
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	(47,910,436)	(54,630,901)	371,159,366
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	305,802,783	316,191,525	848,185,001

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 65	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,136.38	35,210.80	-0.2%
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,458.19	7,072.72	5.5%
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	80.8	79.9	1.1
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	92.8	70.5	31.6
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,162.59	18,273.50	-0.6
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,770.83	6,747.78	0.3
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	83.4	82.9	0.6
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	76.1	81.4	-6.5

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 80.8 โดยปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.1 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 92.8 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 31.6 เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่มีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 83.4 โดยปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.6 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 76.1 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 6.5

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,712,065,826	8,759,976,262	8,666,484,687
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	710,153,348	692,859,762	702,941,481
ลูกหนี้	7,285,960	13,219,609	14,017,889
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	29,714,887
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24,769,604	28,360,982	31,952,360
สินทรัพย์ภายใต้การจัดการตัดบัญชี	-	-	68,933
สินทรัพย์อื่น	33,624,476	33,605,797	32,837,528
รวมสินทรัพย์	9,487,899,214	9,528,022,412	9,478,017,765

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,487.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 40.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 47.9 ล้านบาท

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนี้สิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	42,692,554	39,937,265	52,565,293
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,083,756	23,918,888	28,967,074
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	18,491,021	20,174,758	29,658,269
รายได้รับล่วงหน้า	42,137,615	51,858,478	41,205,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253,318,941	247,283,706	278,060,643
หุ้นกู้	2,048,456,195	2,047,287,485	2,046,145,872
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,415,383	927,795	-
หนี้สินอื่น	300,000,207	308,355,878	162,485,542
รวมหนี้สิน	2,736,595,672	2,739,744,253	2,639,088,407

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,736.6 ล้านบาท ลดลงประมาณ 3.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 8.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.9

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สินทรัพย์สุทธิ

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
ทุนจดทะเบียน	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	4,739,433,750	4,821,504,000	4,916,714,250
กำไรสะสม	2,011,869,792	1,966,774,159	1,922,215,108
สินทรัพย์สุทธิ	6,751,303,542	6,788,278,159	6,838,929,358
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3311	12.3986	12.4912
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,751.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 37.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
รวมรายได้	770,055,601	811,319,694	924,034,839
รวมค่าใช้จ่าย	416,342,382	440,497,268	447,009,204
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	353,713,219	370,822,426	477,025,635
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	983,970
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(598,155)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(47,910,436)	(54,630,901)	370,773,551
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	(47,910,436)	(54,630,901)	371,159,366
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	305,802,783	316,191,525	848,185,001

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 770.1 ล้านบาท ลดลงประมาณ 41.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.1 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 35.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 416.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 24.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 เนื่องจากในปีนี้มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 29.7 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิถึงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 353.7 ล้านบาท ลดลงประมาณ 17.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 47.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 305.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 10.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 60 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 21.59¹ ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ เท่ากับ 300.07 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.4320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ทั้งสิ้น 236.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.82 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ของรอบปีบัญชี 2565 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 40.09 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 259.98 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 90.98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในปี 2565 ได้ดังนี้

¹ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
18-02-65	22-03-65	0.1378	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564	กำไรสุทธิ*
06-05-65	08-06-65	0.1230	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	กำไรสุทธิ*
04-08-65	06-09-65	0.1130	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565	กำไรสุทธิ*
03-11-65	06-12-65	0.1030	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565	กำไรสุทธิ*
22-02-66	28-03-66	0.0930	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 65	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงใหม่แล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	วันที่ จ่ายเงิน ลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
18-02-65	22-03-65	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-65	08-06-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-65	06-09-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-65	06-12-65	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4, และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
เพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลัก			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการ เพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่าย ในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์จะไม่จัดเก็บ ค่าธรรมเนียมพิเศษ ดังกล่าวในรอบปีใดๆ ใน กรณีที่ปรากฏว่ากำไร สุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ของ กอง ทรัสต์ ก่อน ค่าธรรมเนียมพิเศษของ รอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อย กว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่ จะเรียกเก็บ	รายเดือน
	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์: 1. ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ภายหลัง	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน หลัก

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน ครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์: ไม่ เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคล ประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือ ค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการ ดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับบทวิจัย การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่าย อันเป็นผลมาจากการติดตาม สถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับ ใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง			
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทางกฎหมาย ในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะ เรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดี ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์			
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัย			
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา การจัดกิจกรรมและ งานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องใน งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำ และดูแลรักษา สื่อสังคม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อ ปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมรายได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือ สนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวัน ประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจาก การใช้บริการผู้ให้บริการ ภายนอก			

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

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

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

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	รายละเอียดของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	182.1	2.7	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.9	0.6	2.0
ค่าธรรมเนียมทราสต์	17.4	0.3	1.0
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.5	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31.6	0.5	2.0
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.3	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	22.8	0.3	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	58.4	0.9	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.3	0.8	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาหรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	416.3	6.2	20.0
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	6,751.3		

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2565 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนเป็นผลจากการเปิดประเทศการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ขณะที่ต้นทุนยังอยู่ในระดับสูง รายได้ภาคการค้าขยายตัวจากปีก่อน 33% จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและเข้าสู่ช่วงเทศกาล รวมถึงปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ รายได้ภาคการผลิตขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 36% โดยการผลิตเพื่อบริโภคในประเทศขยายตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยปรับดีขึ้น สำหรับการผลิตเพื่อส่งออกโดยรวมชะลอลงตามเศรษฐกิจของเทศคู่ค้า รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 46 % ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับธุรกิจก่อสร้างมีสัญญาณการลงทุนของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นรายได้ภาคบริการขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 88% จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดประเทศ และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่า “เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 ถึง 3.9) เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) คลี่คลายลง และการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้รายได้ของแรงงานและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคการท่องเที่ยวสูงขึ้น นอกจากนี้รายได้เกษตรกรที่แท้จริง ซึ่งเป็นฐานการบริโภคภาคเอกชนที่สำคัญ ในช่วง 9 เดือนแรกขยายตัวในระดับสูงถึงร้อยละ 7.4 ต่อปี ประกอบกับรัฐบาลได้ดำเนินมาตรการรักษาระดับการบริโภคภายในประเทศหลายมาตรการ อาทิ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และ โครงการคนละครึ่ง ซึ่งได้มีส่วนในการสนับสนุนอุปสงค์ภายในประเทศและลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน รวมทั้งเพิ่มรายได้ให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ผลิตตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 7.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.4 ถึง 8.4) ขณะที่การส่งออกสินค้าในปี 2565 ยังขยายตัว

ได้ต่อเนื่อง โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากความต้องการสินค้าอาหารที่คาดว่าจะยังเติบโตได้ต่อเนื่องตลอดทั้งปี และปัญหาการขาดแคลนชิ้นส่วนการผลิตอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มคลี่คลายลง โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 8.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ซึ่งส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร โดยคาดว่าจะการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.6 ถึง 5.6) ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 6.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.7 ถึง 6.7) จากสถานการณ์ราคาพลังงานและปัญหาห่วงโซ่อุปทานที่ทยอยคลี่คลาย อีกทั้งภาครัฐยังได้ดำเนินมาตรการดูแลค่าครองชีพให้แก่ภาคประชาชน ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปี 2565 มีแนวโน้มชะลอลง ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -13.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -2.7 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -3.2 ถึง -2.2 ของ GDP) จากการนำเข้าสินค้าที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ”

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า “เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) โดยได้แรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย ยุโรป และอเมริกา โดยคาดว่าจะในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 21.5 ล้านคน ขยายตัวที่ร้อยละ 109 ต่อปี ส่งผลให้รายได้จากภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มสูงขึ้น และสนับสนุนให้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 4.2) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอลงตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.5 ถึง 3.5) รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.7 ถึง 4.7) จากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.9 ถึง 3.9) ปรับลดลงตามราคาพลังงาน ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะกลับมาเกินดุล 5.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของ GDP (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1 ของ GDP)”

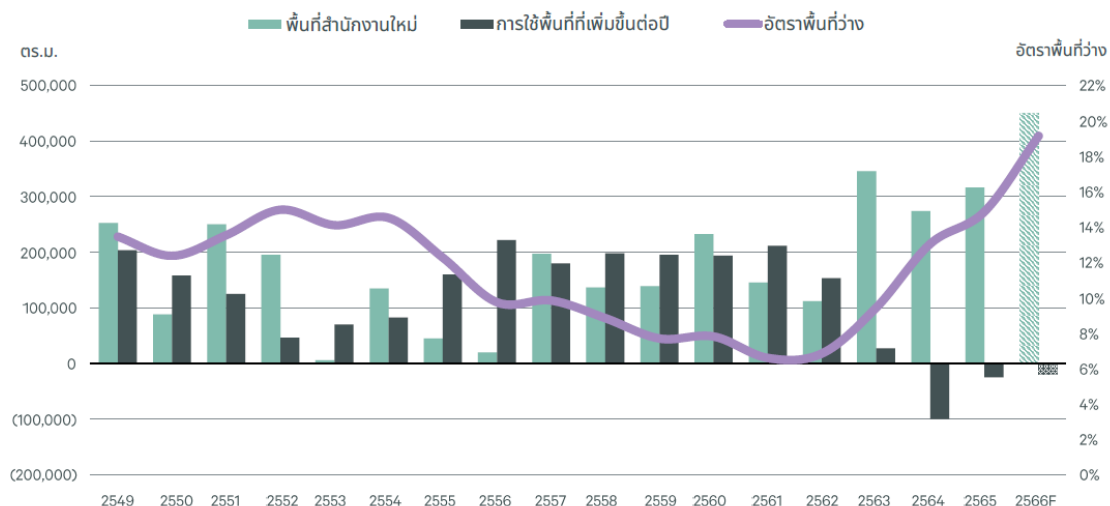
สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิดมีทั้งปัจจัยสนับสนุน อาทิ ภาคการท่องเที่ยวที่มีโอกาสที่จะฟื้นตัวได้สูงกว่าที่คาดการณ์ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่อาจเข้ามาท่องเที่ยวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ ตามแนวทางการเปิดประเทศ และผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง รวมทั้งนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทย และปัจจัยเสี่ยง อาทิ การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของประเทศคู่ค้าหลัก โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรปที่มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายหลังจากที่เผชิญกับสถานการณ์เงินเฟ้อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหาร และกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก”

สถานะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี ให้ข้อมูลว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพระดับสากลจะกำหนดตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ที่ลดลงเนื่องจากช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ในปีที่ผ่านมาปริมาณธุรกรรมการเช่าอยู่ในระดับต่ำ แต่ยังคงมีการต่อสัญญามากขึ้นในระหว่างปี สำหรับการคาดการณ์การใช้พื้นที่สุทธิในปี 2566 นั้นยังคงเป็นลบ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ย้ายไปเช่าพื้นที่ที่มีขนาดเล็กลง

พื้นที่สำนักงานใหม่และปริมาณการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต่อปีในปี 2549 - 2566F

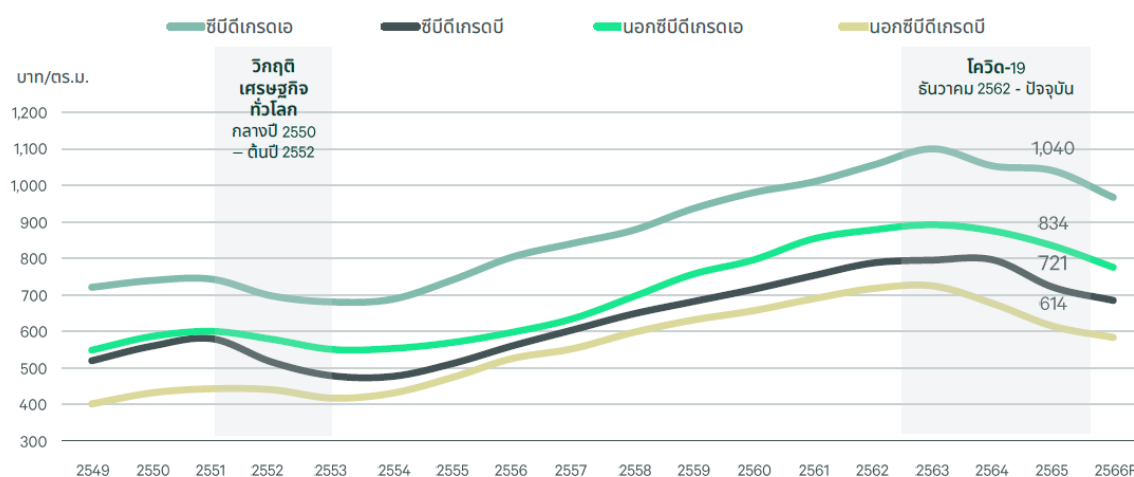


ที่มา: CBRE Research

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ปรับลดลงอย่างช้า ๆ แม้ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากก็ตาม โดยภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานคาดว่าค่าเช่าจะลดลงและอัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้น สำหรับอาคารสำนักงานเก่าที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงต่อการมีค่าเช่าลดลงมากที่สุด ส่วนอัตราค่าเช่าของกลุ่มสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เกรดเอ ที่ดีที่สุดจะได้รับค่าเช่าอย่างน้อย 1,000 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามระดับ ในปี 2549 - 2566F



ค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากธุรกรรมการปล่อยเช่าโดยซีบีอาร์อีสำหรับพื้นที่ขนาด 100 - 300 ตร.ม. การเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่กว่านี้จะได้รับส่วนลดค่าเช่าประมาณ 5 - 15% จากค่าเช่าพื้นที่ขนาดเล็ก

ที่มา: CBRE Research

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี มีความเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มในปี 2566 เรื่องบริษัทจะย้ายพื้นที่สำนักงานมากกว่าในปี 2565 หรือไม่ ดังนี้

- มีแนวโน้มว่าบริษัทต่าง ๆ จะย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูง มีความเป็นไปได้ว่าผู้เช่ากำลังพิจารณาย้ายไปยังอาคารสำนักงานคุณภาพสูงใน ทำเลชั้นเยี่ยม เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีการรับรองตามมาตรฐาน LEED และ WELL กลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในการดึงดูดผู้เช่า ส่วนการย้าย

สำนักงานนั้นจะเกิดขึ้นกับผู้เช่าอยู่ในอาคารเดิมมากกว่า 20 ปี โดยคาดว่าจะมีธุรกรรมการเช่าเพิ่มมากขึ้นในปี 2566

- ความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ยืดหยุ่นและบริการครบวงจร ผู้ให้บริการสถานที่ทำงานแบบยืดหยุ่น (Agile) กำลังกลายเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า

ในส่วนของเจ้าของอาคารเองนั้นก็พยายามมอบข้อเสนอที่ยืดหยุ่นเพื่อดึงดูดผู้เช่าให้มาเช่าพื้นที่โดยการเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงถือว่ามีความสำคัญอยู่ โดยบริษัทข้ามชาติได้ให้พนักงานกลับเข้าทำงานในสำนักงานแล้ว อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายที่สูงในการตกแต่งสำนักงานจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการตัดสินใจของผู้เช่าว่าจะอยู่ต่อหรือย้ายออก

- อัตราค่าเช่าลดลงในระดับที่ไม่เท่ากัน โดยอาคารสำนักงานเก่าที่ไม่ได้ปรับปรุงใหม่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบเรื่องค่าเช่าที่ลดลงมากที่สุด รวมถึงอาคารสำนักงานเก่าที่ระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงได้ยากและมีสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัดจะมีความเสี่ยงเป็นพิเศษที่อัตราค่าเช่าจะลดลง การแข่งขันของอาคารสำนักงานใหม่เพื่อแย่งชิงผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีความรุนแรงมากขึ้น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
非基金资产管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิฑริต ชัยฉวีวินิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

8 มีนาคม 2566