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

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("**กองทรัสต์**" หรือ "SPRIME")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SPRIME
เว็บไซต์	www.sprimegrowth.com
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("Max Future")
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ("PwC")
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารซันทาวเวอร์ส
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่ 18 มกราคม 2562 ถึง 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท
Market Cap	3,929,816,000 บาท

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์	
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,353,512,102 บาท	
NAV ต่อหน่วย	9.7448	
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท	
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	18 มกราคม 2562	
Price/NAV	0.9 เท่า	
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	28.05 ปี	
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	▪ สินทรัพย์รวม	5,771,124,189 บาท
	▪ หนี้สินรวม	1,417,612,087 บาท
	▪ ส่วนทุน	4,353,512,102 บาท
	▪ กำไรสะสม	162,103,602 บาท
	▪ สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 22.7

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2563)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2563	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
อาคารซันทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน)	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	ร้อยละ 87.3	เลขที่ 123 อาคารซันทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	อาคารสำนักงาน	5,462 ล้านบาท	5,681.55 ล้านบาท

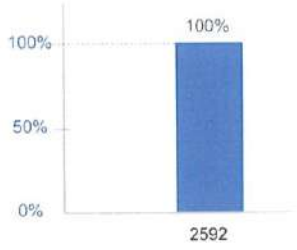
** ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2563*

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของอาคารซันทาวเวอร์ส	5,462 ล้านบาท (ณ 1 กันยายน 2563)	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน กลต.อนุมัติ

ผู้ถือหน่วยสามารถอ่านรายละเอียดรายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
Weighted Average Lease Expiry (WALE)



ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการลงทุน



ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซันทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์

(REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

กองทรัสต์ SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

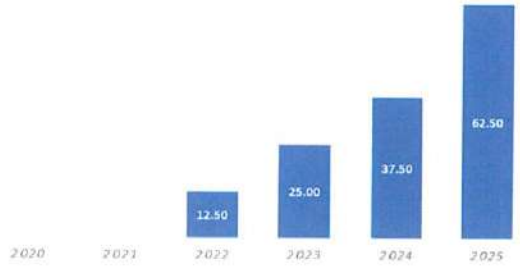
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยแบ่งออกเป็น - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้

	ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์ฯ จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส

เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- ให้บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของบมจ.สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี
	- กองทรัสต์ฯ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้
	  - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
	  - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35
	- ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
	
	ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม
(Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ - ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2563

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (Covid-19) กองทรัสต์ SPRIME ได้ดำเนินการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 8.85 ล้านบาท และได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ภายในอาคารเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดแก่ผู้เช่าในอาคาร

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหน่วย	จำนวนหน่วย	อัตราร้อยละ
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	90,257,100	20.20
2.	สำนักงานประกันสังคม	41,742,900	9.34
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,088,100	6.73
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,763,300	4.87
5.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000	4.11

Foreign Limit	49%
Current Foreign Holding	1.13%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	รวมทั้งสิ้น
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5839
เงินลดทุน [/1]	0.3500	0.2680	0.6700
รวม	0.6659	0.5880	1.2539

หมายเหตุ : [/1] การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินลดทุนชำระแล้ว (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) [/1]
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.1310	5.5%
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.1370	5.8%

หมายเหตุ : [/1] พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) [1]
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.1600	6.8%
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.1600	6.8%

หมายเหตุ : [1] พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2563

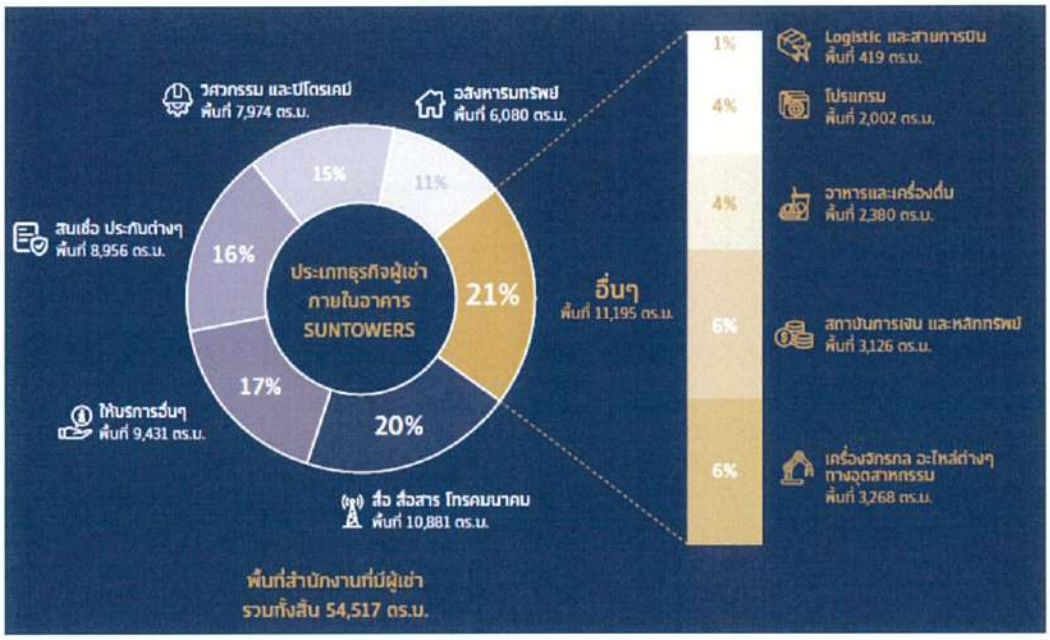
ปี	2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3200
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2)	0.5880

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1 มกราคม 2564
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ต่อรายได้รวม)	9.20%
สัดส่วนการกู้ยืม	22.7%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย	3.250% – 4.025%
คาดการณ์ IRR	9.06%

รายละเอียดผู้เช่า

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

Suntowers	2564		2565		2566	
	(ตร.ม.)	ร้อยละ [/1]	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ [/1]
▪ อาคาร A	17,136	27%	3,961	6%	4,713	7%
▪ อาคาร B	10,229	16%	16,698	27%	1,858	3%
รวม	27,365	43%	20,659	33%	6,571	10%

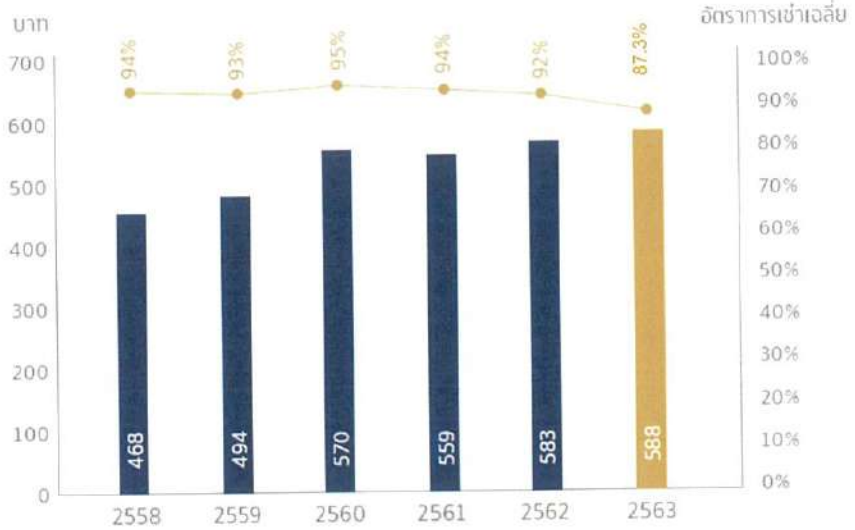
หมายเหตุ : [/1] พื้นที่สำนักงานให้เช่าในอาคารซันทาวเวอร์สมีพื้นที่รวม 62,843 ตารางเมตร

- อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

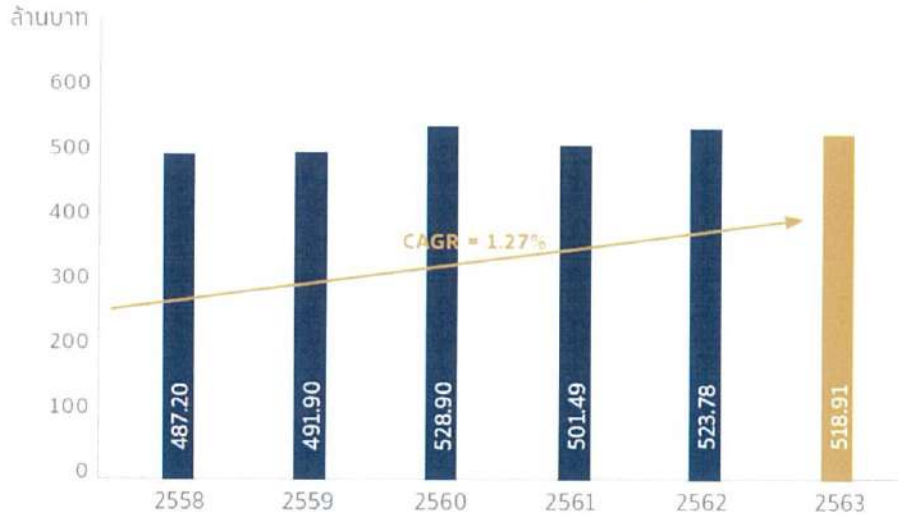
Suntowers	2562		2563	
	(ตร.ม.)	ร้อยละ	(ตร.ม.)	ร้อยละ
▪ พื้นที่เช่าที่ครบอายุสัญญา	21,991	35%	17,565	19%
▪ พื้นที่เช่าที่ต่อสัญญา	19,259	88%	15,900	91%
▪ พื้นที่เช่าที่ไม่ต่อสัญญา	2,732	12%	1,779	9%

ผลการดำเนินงาน

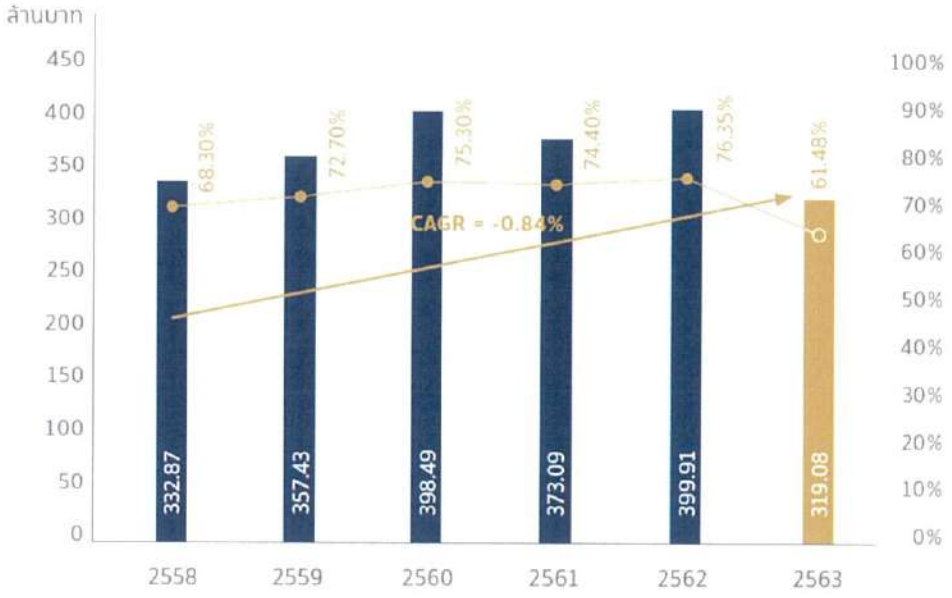
- อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate (OR : %)) และ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate (ARR : THB))



- รายได้



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ : [1] เนื่องจากในปี 2563 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 41.63 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว EBITDA จะเท่ากับ 360.70 ล้านบาท

[2] CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2562 [1]	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56
ดอกเบี้ย (%)	10.13	8.74
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,668.98	4,353,512,101.92
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90
ประโยชน์ตอบแทนราคาปิด ณ สิ้นปี [2] (%)	7.00	6.78
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80

หมายเหตุ : [1] จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

[2] อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	จำนวน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ [1]
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,868,748	3.26	ตามที่จ่ายจริง	51.83
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,599,278	0.17	ไม่เกิน 1.00	2.78
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7,972,121	0.18	ไม่เกิน 1.00	2.91
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,192,793	0.74	ไม่เกิน 3.00	11.76
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	700,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,209,599	0.23	ตามที่จ่ายจริง	3.37
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1,203,274	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.44
ต้นทุนทางการเงิน	45,375,063	1.04	ตามที่จ่ายจริง	16.58
รวมค่าใช้จ่าย	245,217,602	5.63	ไม่เกิน 15	

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 518.91 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 514.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.12 ของรายได้จากการลงทุน ซึ่งลดลงจากปี 2562 4.88 ล้านบาท สาเหตุหนึ่งมาจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ โดยให้ส่วนลดรวมทั้งสิ้น 8.85 ล้านบาท และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 245.22 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 141.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.85 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาอาคาร (Renovation) จำนวน 41.63 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการ สุทธิแล้วกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 273.70 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**
   เป็นความเสี่ยงในจากการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน**
   เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ ความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์**
   เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. "ปัจจัยความเสี่ยง"

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัท**") (S REIT Management Company Limited)
▪ ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 123 อาคารซันทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
▪ โทรศัพท์	02-617-6465
▪ โทรสาร	02-116-4072
▪ เว็บไซต์	www.sprimegrowth.com
▪ อีเมล	info@sprimegrowth.com
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
▪ ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
▪ โทรศัพท์	02-949-1500
▪ โทรสาร	02-949-1501
▪ เว็บไซต์	www.scbam.com

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
เหตุการณ์ที่สำคัญ	
➢ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	17 มกราคม 2562
➢ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	18 มกราคม 2562
➢ วันที่จดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์	23 มกราคม 2562
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารซันทาวเวอร์ส
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ "17 มกราคม 2562" โดยกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ อาคารสำนักงานซันทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ร้านค้า) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2562

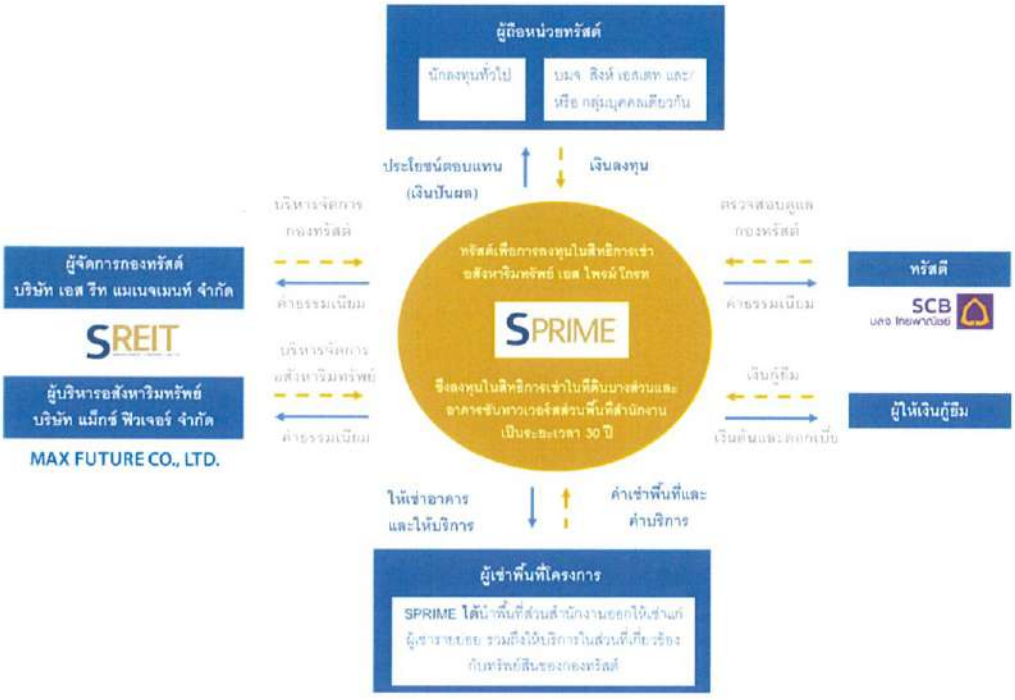
กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และในอนาคตกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพเพื่อลงทุนเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 โครงสร้างของกองทรัสต์



2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

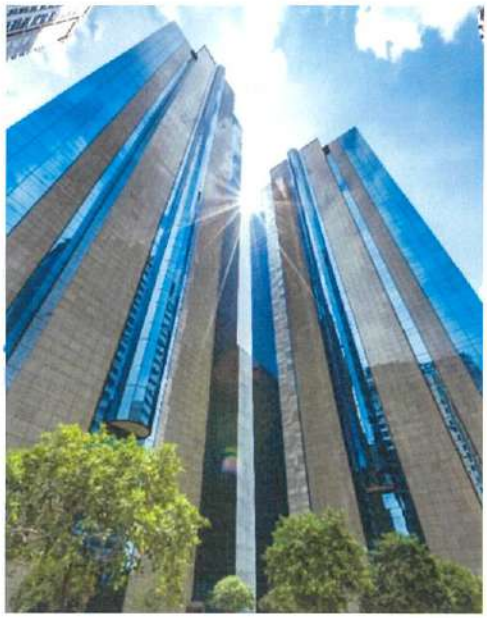
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.20 แม้ว่าบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ใน

หัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์ - อาคารซันทาวเวอร์ส





รายละเอียด	อาคารซันทาวเวอร์ส
รายละเอียดการลงทุน ในอาคารซันทาวเวอร์ส	
ลักษณะการลงทุน	กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารซันทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ 1. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และ พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่

ตำบล ลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอ บางเขน (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา

2. พื้นที่ใช้สอยอาคารซันทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตร.ม.[/1] ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 62,843 ตร.ม. โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนมีดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม)[/2]	62,843
- อาคาร A	26,159
- อาคาร B	36,684
พื้นที่ค้าปลีก	-
พื้นที่ห้องประชุม	944
พื้นที่ส่วนกลาง	21,202
ที่จอดรถ	33,839
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828

หมายเหตุ :

[/1] พื้นที่ใช้สอยอาคารซันทาวเวอร์สมีขนาดรวมประมาณ 122,965 ตร.ม. โดยในครั้งนี้กองทรัสต์ฯ ไม่ลงทุนในพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 4,137 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ในอนาคตกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว

[/2] พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่

	สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง 3. งานระบบต่างๆ ของอาคารซันทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2563 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 28.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.38 ปี) • 5,462,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน) วันที่ 1 มกราคม 2564 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.05 ปี) • 5,495,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยเก้าสิบห้าล้านบาทถ้วน)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารซันทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด B ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน

พื้นที่อาคารโดยรวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 122,965 ตารางเมตร
จำนวนพื้นที่จอดรถ	952 คัน
วันที่เปิดดำเนินการ	26 พฤษภาคม พ.ศ.2538

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คือ อาคารซันทาวเวอร์ส (ส่วนสำนักงาน) เป็นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
วันที่สำรวจ	21 สิงหาคม 2563	
สำหรับรอบระยะเวลา และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.38 ปี) • 5,462,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน) วันที่ 1 มกราคม 2564 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.05 ปี) • 5,495,000,000 บาท (ห้าพันสี่ร้อยเก้าสิบห้าล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐานการประเมินมูลค่า		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า	- สำนักงาน	590 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)
	- ร้านค้า	1,100 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 4.0%)

อัตราการเช่าพื้นที่	ปี 1, 2 ของการประเมิน 88%, 90% 100%, 100%
6. **ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ** (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) 4% ของรายรับรวม และ 3% ของกำไรจากทรัพย์สิน - ค่าสาธารณูปโภค 70,800,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 3% - ค่ารักษาความปลอดภัย 5,600,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 3% - ค่าบริการรักษาความสะอาด 6,900,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 3% - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร 2% ของรายรับรวม - ค่าประกันภัย 3,470,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 2% - ค่าใช้จ่ายอื่น 0.5% ของรายรับรวม - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) 3% ของรายรับรวม - ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและโฆษณา 2% จากรายรับรวม
อัตราคิดลด (discount rate)	10%

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้วเห็นว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอส ไพรม์ โกรท ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผล และสมมติฐานในการประเมินฯ ใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในปัจจุบัน โดยอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่กำหนดใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในปัจจุบันและอัตราตลาด รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคต ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบริเวณใกล้เคียง อาทิ ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนพหลโยธิน มีอัตราการเช่าอยู่ในช่วง 80 - 90%

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 โฉนด และสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคารซันทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่เพื่อให้กองทรัสต์ฯ มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การบริหารจัดการทรัพย์สิน มุ่งเน้นการดูแลอาคารให้มีความพร้อมในการใช้งาน และตอบสนองต่อภาวะการณ์ต่างๆที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง มาตรการด้านสาธารณสุขจาก COVID-19 ด้านความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร ด้านสิ่งแวดล้อม คุณภาพอากาศ เป็นต้น โดยดำเนินการบำรุงรักษาและปรับปรุง

ระบบอาคารตามภาวะการณ์สำคัญและแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อนำมาปรับปรุงการให้บริการ และบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

- การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ค่าเช่า และ บริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า เน้นการบริหาร Portfolio ผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญา ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ๆ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่า อาทิ Co-working space, flexible workspace ซึ่งจะทำให้ภาพรวมมีการเติบโตของรายได้ที่ดีในระยะยาว ทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม ในส่วนของการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าจะเน้นการให้บริการที่รวดเร็ว การให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ต่างๆ

- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารงานอาคาร เช่น ระบบ Parking การปรับปรุงระบบทำความเย็น ระบบลิฟท์ เพื่อความสะดวก ความปลอดภัย และลดต้นทุนค่าพลังงาน เป็นต้น

- ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งดูแลอาคารสู่การเป็น Green Building และการสร้างชุมชนของการทำงานและใช้ชีวิตที่ตอบโจทย์การยกระดับคุณภาพชีวิต

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้ บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

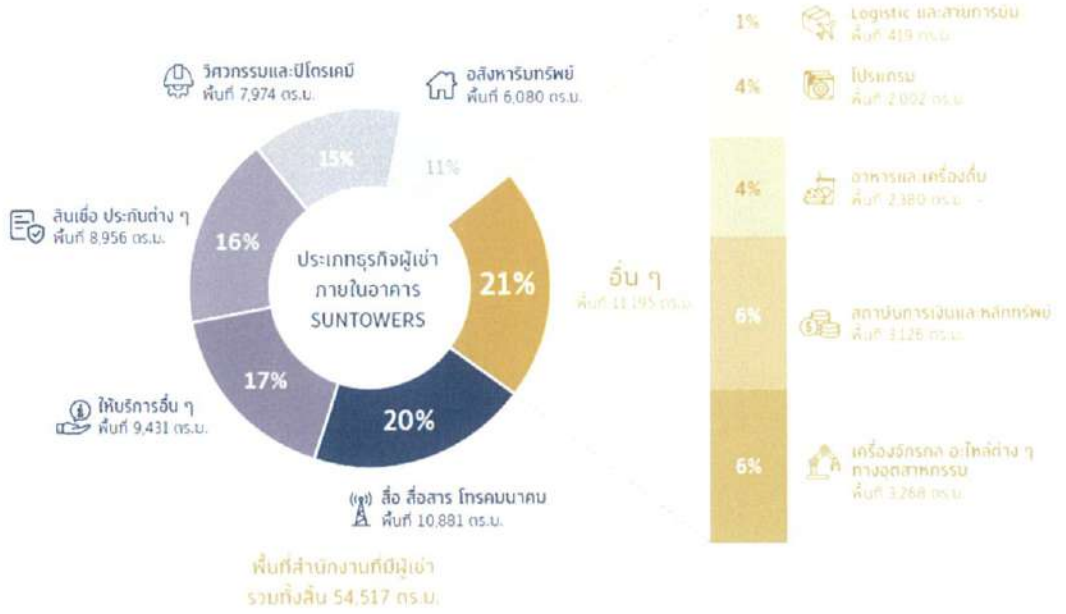
ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	7,487	11.91
2.	บริษัท ฟูจิ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการ	6,335	10.08
3.	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	6,334	10.08
4.	บริษัท เทคนิป เอ็นจิเนียริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.99
5.	บริษัท ซิมโฟนี่ คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อสาร โทรคมนาคม	4,125	6.56
6.	บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	3,702	5.89
7.	บริษัท โตโยต้า ลีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	1,946	3.10
8.	บริษัท เวอร์ ทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311	2.09
9.	บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	ซอฟต์แวร์	1,311	2.09
10.	บริษัท มาร์ส ไทยแลนด์โอิงค์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1,256	2.00
	รวม		38,831	61.79%

ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด



ภาพอาคารซันทาวเวอร์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า[/1] (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2564	27,365	44
2565	20,659	33
2566	6,571	10
ว่าง	8,248	13
รวม [/1]	62,843	100

ที่มา : บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

และภาพรวมสรุปการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในอาคารซันทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2563

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ที่ครบกำหนดในปี 2563
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	29	17,565	28 ของพื้นที่เช่ารวม
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	25	15,900	91
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	3	1,665	9

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์ มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.5.3 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("แม็กซ์ ฟิวเจอร์") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 7 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารซันทาวเวอร์ตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารซันทาวเวอร์มีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2563 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 32,192,793 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.74 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.6 นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 **กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้**

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ฯ
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 **กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้**

- การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.3 **ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน**

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
  1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ฯ ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
  2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้รายใหม่จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากไปกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

2.6.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

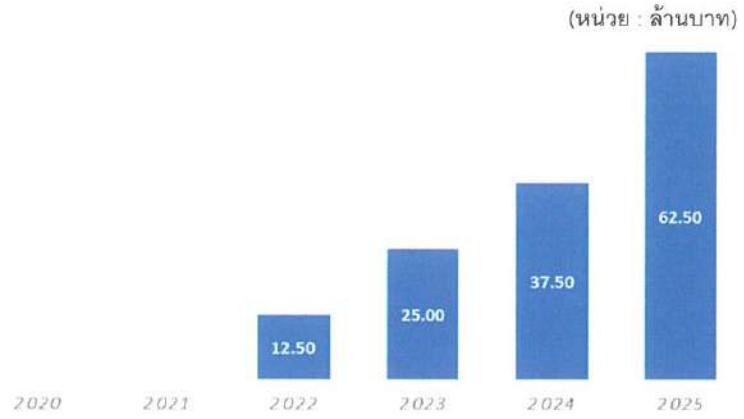
กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี

วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 1.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 2.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 : ร้อยละ 5.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 6.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 : ร้อยละ 9.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 12.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 14.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ จะมี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 30.0 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	• ให้บมจ.สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของบมจ.สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี • กองทรัสต์ฯ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ ○ IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า ○ IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35

	• ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด • ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	• สิทธิการเช่าอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน • นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



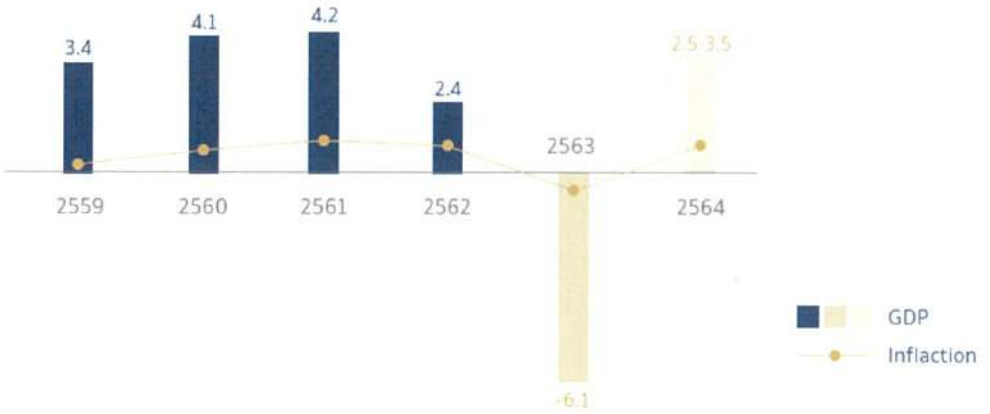
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ปี 2563 สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบที่สำคัญหลายประการ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนชะลอตัวทั่วโลก ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน อัตราค่าเงินบาทที่แข็งค่าเร็วกว่าปกติและมีแนวโน้มแข็งค่าต่อเนื่อง รวมถึงความเปราะบางทางการเมืองส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนลดลง อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 รัฐบาลมีมาตรการเยียวยาและกระตุ้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการช้อป

ดีมีคืน โครงการคนละครึ่ง เป็นต้น รวมถึงภาคการเงินทั่วโลกที่กำลังฟื้นตัวจากการที่ธนาคารกลางทั่วโลกต่างปรับนโยบายการเงินเป็นแบบผ่อนคลาย และจากปัจจัยหลักที่เป็นแรงขับเคลื่อนที่ดีต่อเศรษฐกิจในภาพรวมคือการพัฒนาวัคซีนป้องกันเชื้อ COVID-19 มีความก้าวหน้าเป็นอย่างมาก ส่งผลให้ในไตรมาสสุดท้ายของปีอัตราการขยายตัวปรับดีขึ้นเป็นติดลบร้อยละ 4.2 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการติดลบร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม ทั้งนี้ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทยเฉลี่ยปี 2563 ภาพรวมติดลบอยู่ในระดับร้อยละ 6.1 (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product หรือ GDP)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), กุมภาพันธ์ 2564

สำหรับปี 2564 คาดว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวต่อเนื่องแต่อัตราการขยายตัวอาจจะต่ำจากหลายปัจจัย โดยจากการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 ซึ่งมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญมาจาก (1) รัฐบาลสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ในประเทศได้ภายในระยะเวลาอันสั้น มีมาตรการที่เข้มงวดในวงกว้าง ทำให้ภาคบริการได้รับผลกระทบเพียงบางส่วน ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัย (2) วัคซีนป้องกัน COVID-19 จะมีใช้อย่างทั่วถึงในต่างประเทศตั้งแต่ช่วงกลางปี 2564 และเริ่มกระจายวัคซีนให้คนไทยได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ทำให้ไทยสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยไม่ต้องกักตัว แต่ต้องมีใบรับรองการฉีดวัคซีนและการตรวจเชื้อ COVID-19 (3) รัฐบาลสามารถเร่งเบิกจ่ายงบประมาณในแผนฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ (4) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (5) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (6) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (7) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ปัจจัยหลักยังคงมาจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการเข้าถึงและการกระจายวัคซีนป้องกัน COVID-19 ในไทยที่อาจเป็นไปอย่างจำกัด ซึ่งอาจกระทบต่อการเปิดรับนักท่องเที่ยว

ต่างชาติในระยะถัดไป นอกจากนี้ การฟื้นตัวยังมีแนวโน้มแตกต่างกันมากในแต่ละภาคเศรษฐกิจและกลุ่มพื้นที่ (uneven recovery) และมาตรการเยียวยาจากภาครัฐที่จะช่วยให้เศรษฐกิจไทยสามารถขับเคลื่อนไปได้

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น แม้ว่าอาคารสำนักงานจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จากบริษัทหรือธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้ชะลอการขยายบริษัทหรือพื้นที่สำนักงาน รวมถึงการปรับลดขนาดพื้นที่ให้เหมาะสมกับบริษัท ทั้งนี้ คาดว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น นอกจากนี้ กระแส Work from Home (WFH) ที่คาดว่าจะเป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในระยะยาวนั้น ยังไม่พบว่ามีปัจจัยใดที่สามารถบ่งชี้ได้อย่างแน่ชัดว่าในอนาคตธุรกิจต่างๆ จะใช้วิธี Work from Home เป็นรูปแบบการทำงานหลัก เนื่องจากมีเพียงบางธุรกิจเท่านั้นที่เอื้อต่อการทำงานจากภายนอกสำนักงาน

อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

โดยในปี 2563 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ รวมประมาณ 9.063 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า (Y-o-Y) ประมาณ 263,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ซึ่งมาจากอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 3 อาคาร และคาดว่าจะมีอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปี 2564 มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 478,290 ตารางเมตร ซึ่งมีบางอาคารที่เจ้าของสร้างขึ้นเพื่อใช้เอง (Owner use) ทั้งนี้ อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเน้นทำเลที่เข้าถึงได้สะดวกและสามารถเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนได้ (ที่มา : บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด)

ตัวอย่างรายชื่ออาคารสำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564 - 2567

โครงการ	โซน	ทำเล	ตารางเมตร	ปีที่คาดว่าแล้วเสร็จ
อาคาร WHA	Outer CBD	อ่อนนุช - บางนา	25,000	2021
อาคารสยามสเคป	CBD	เพลินจิต - พระราม 1	13,000	2021
อาคารรสา ทู	Outer CBD	เพชรบุรีตัดใหม่	43,000	2021
อาคารดิ ยูนิคอร์น	Outer CBD	พญาไท - พหลโยธิน	22,000	2021
อาคาร 66 ทาวเวอร์	Outer CBD	อ่อนนุช - บางนา	29,000	2021
อาคารโครโนส ทาวเวอร์	CBD	สาทร	22,500	2021

โครงการ	โซน	ทำเล	ตารางเมตร	ปีที่คาดว่าแล้วเสร็จ
อาคารพาร์ค สีลม	CBD	สีลม	56,700	2022
อาคารวัน แบงค็อก เฟส1	CBD	พระราม 4	201,000	2023
อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์	CBD	เพลินจิต - พระราม 1	61,000	2023
อาคารดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค	CBD	พระราม 4	90,000	2024

ที่มา : บริษัท บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ เอเจนซี่ จำกัด

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ปริมาณความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.485 ล้านตารางเมตร หรือเทียบเป็นอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 93.6 ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 (Y-o-Y) ที่อัตราร้อยละ 2.3 สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเมื่อพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี (B) บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพฯ (Northern Fringe) พบว่า อัตราความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 87 ลดลงจากความต้องการเช่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-o-Y)

ทั้งนี้ ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับลดลงเล็กน้อย จากการเปิดกิจการใหม่ลดลง การปิดกิจการของบริษัทที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ และการปรับขนาดพื้นที่ของบางกิจการ ทั้งนี้ มีบางกลุ่มธุรกิจที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ e-commerce, logistics and technology และกลุ่มธุรกิจใหม่ ได้แก่ start-up businesses เทคโนโลยีทางการแพทย์ (the medical technology industry) และการใช้พื้นที่ในรูปแบบของ Co-Working spaces อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรืออาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางได้สะดวก เช่น เชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน และตั้งอยู่บนถนนสายหลัก เป็นต้น รวมถึงอาคารที่มีระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อรองรับผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมาตรฐานสากล มีการดูแลด้านความปลอดภัยในสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้งาน จะยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมเป็นอันดับแรกของผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลกระทบจาก COVID-19 ส่งผลให้อัตราค่าเช่าปรับลดลงเพียงเล็กน้อย สาเหตุจากแต่ละอาคารสำนักงานอาจมีการลดค่าเช่าเฉพาะช่วงที่มีการล็อคดาวน์ คือช่วง 1-2 เดือนในช่วงไตรมาส 2/2563 หลังจากนั้นค่าเช่ากลับมาอยู่ในอัตราสถานการณ์ปกติ โดยพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD : Central Business District) ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงที่สุดในกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก ยังคงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าและได้รับอัตราค่าเช่าที่ดีกว่าอาคารสำนักงานอื่น

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยในเขตกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในทุกทำเลและทุกเกรดของกรุงเทพฯ ปรับลดลง เนื่องจากหลายอาคารได้ปรับค่าเช่าลงเล็กน้อยในช่วงสถานการณ์ COVID-19 เพื่อช่วยเหลือผู้เช่า โดยอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับลดลงจากปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณร้อยละ 0.2 และอาคารสำนักงานเกรดบี (B) บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพฯ (Northern Fringe) มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 609 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับลดลงจากปีก่อน (Y-o-Y) ประมาณร้อยละ 0.8 ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่เช่าและทำเลที่ตั้งของอาคาร

<u>แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2563</u>

ในปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 478,290 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตคาดว่าราคาค่าเช่าและอัตราการเช่าจะคงที่หรือปรับลดลงเล็กน้อยในระยะเวลาสั้นๆ โดยปัจจัยหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเข้าถึงวัคซีน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาภาครัฐสามารถควบคุมการระบาดของ COVID-19 ได้อย่างรวดเร็วและมีมาตรการที่เข้มงวด ส่งผลให้สามารถควบคุมสถานการณ์ได้ในวงจำกัด ประกอบกับรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้เกิดธุรกิจใหม่ อาทิ e-commerce, logistics และกลุ่มเทคโนโลยีทางการแพทย์ (the medical technology industry) ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังคงต้องใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในการประกอบกิจการ อย่างไรก็ตาม แต่ละกิจการควรให้ความสำคัญกับการปรับตัวให้มีความยืดหยุ่น (Resilient) ซึ่งอาคารสำนักงานให้เช่าเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ต้องปรับตัวเพื่อให้เข้ากับรูปแบบวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) *ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย, สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), แผนกวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด*

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

1) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า** ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญในเรื่องดังกล่าว จึงจัดให้มีการดูแลตามมาตรการสาธารณสุขเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยง อาทิ การตรวจวัดอุณหภูมิของผู้เข้าใช้พื้นที่อาคาร การทำความสะอาดบริเวณจุดสัมผัสที่มีความเสี่ยง ตลอดจนการติดตามสถานะของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการหาผลประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตจะได้รับผลกระทบน้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม ผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและกองทรัสต์ SPRIME เท่านั้น

2) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์** โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอและดำเนินการอย่างเหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าที่หลากหลาย และนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่าที่มีความเหมาะสม รวมทั้งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นการผลักดันให้อัตราการเช่าเติบโตตามเป้าหมายที่วางไว้

3) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการแข่งขันที่สูงขึ้น** แม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่อุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะมีเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของอาคารซันทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่างๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต และสถานีสถานีห้าแยกลาดพร้าว นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้

4) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการเมือง** ในกรณีที่มีการชุมนุมในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีแนวทางร่วมกันในการดูแลพื้นที่โดยการจัดเจ้าหน้าที่เฝ้าระวังเพื่อรักษาความปลอดภัย ตลอดจนประสานงานกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น

5) **ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตีจะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์**ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น

7) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ** หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในอาคารซันทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณี ผู้เช่าเริ่มมีการการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป

8) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน** ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

1) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์**ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และอาจดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และ ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ
2) **ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์** ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน
3) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์** ทั้งนี้ อาคารซันทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่งบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารซันทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
4) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่** เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่า

ที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วย

5) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์**ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

6) **ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน**ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ อาจสูญเสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์

7) **ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน** ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินของอาคารซันทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม

8) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน** ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

9) **ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม** ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1) **ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด** ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา

2) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

3) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์** เนื่องจาก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4) **ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง** ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

5) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง** ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้

6) **ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม** ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.sprimegrowth.com