

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเติมทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

1. รายละเอียดของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("กองทรัสต์")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust ("SPRIME")
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SPRIME
เว็บไซต์	www.sprimegrowth.com
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอส พี แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ("แม็กซ์ ฟิวเจอร์")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์คูปเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ("PwC")
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ("SUNTOWERS")
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่ 18 มกราคม 2562 ถึง 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท
Market Cap	3,104,912,500 บาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วย	446,750,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,575,057,170.22 บาท
NAV ต่อหน่วย	10.2407 บาท
ทุนจดทะเบียน	4,191,408,500 บาท
Par ต่อหน่วย	9.382 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	18 มกราคม 2562
Price/NAV	0.68 เท่า
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	26.05 ปี

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> สินทรัพย์รวม 6,204,649,564 บาท หนี้สินรวม 1,629,592,394 บาท ส่วนทุน 4,191,408,500 บาท กำไรสะสม 383,648,670 บาท สัดส่วนการกู้ยืม ร้อยละ 31.81 ของ NAV
------------------------------	--

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2565*	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	ร้อยละ 82.34	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	อาคารสำนักงาน	5,688 ล้านบาท	5,681.55 ล้านบาท
โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โพรโมชัน) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร	ร้อยละ 98.12	เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	อาคารสำนักงาน	224 ล้านบาท	213 ล้านบาท

* ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

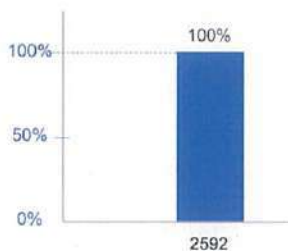
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,688 ล้านบาท	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ล จำกัด ("ควอลิตี้ แอปไพร์ล") ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	224 ล้านบาท	



ผู้ถือหุ้นสามารถอ่านรายละเอียดรายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่

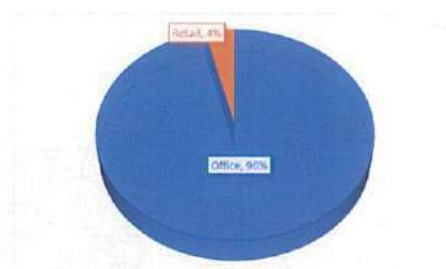
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

Weighted Average Lease Expiry (WALE)

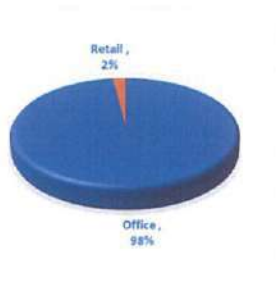


ประเภททรัพย์สิน

(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการลงทุน



A. Chait

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ระยะเวลาการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกรุงไทย")
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none">- สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท- สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



<p>การชำระคืนเงินต้น</p>	<p>ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้</p> <p>ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.125 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.125 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้</p> <p>โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>รายไตรมาส</p>
<p>เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ให้อำนาจ สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) "สิงห์ เอสเตท" หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี - กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



	<ul style="list-style-type: none">- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกัน เงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญา กู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 : ร้อยละ 6.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 : ร้อยละ 9.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

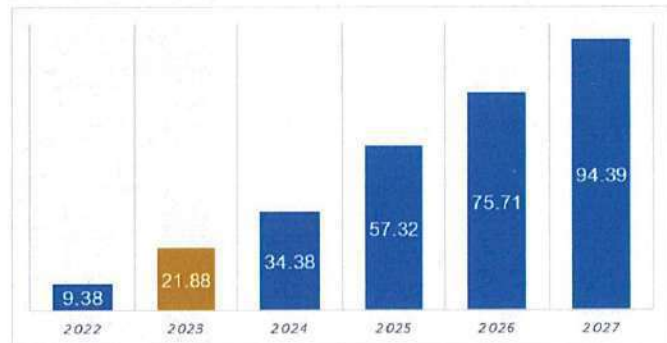
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35- ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์ จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด <p>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม
(Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญ การประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2565

ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (SUNTOWERS Retail Space) ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน ซึ่งการเข้าลงทุนดังกล่าว

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ SPRIME ครั้งที่ 1/2565 ทั้งนี้ โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 98 จึงมั่นใจได้ว่า SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ กองทรัสต์ต่อไป

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	อัตราร้อยละ
1.	สิงห์ เอสเตท	91,183,800	20.410
2.	สำนักงานประกันสังคม	42,120,400	9.428
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000	6.555
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,333,300	5.223
5.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,361,000	4.110

Foreign Limit	ร้อยละ 49
Current Foreign Holding	ร้อยละ 0.94

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา โดยในปี 2566 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน 53 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 21.88 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

(บาทต่อหน่วย)	2562	2563	2564 ¹²	2565	รวม
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	1.8362
เงินลงทุน ¹¹	0.3500	0.2680	-	-	0.618
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	2.4542

หมายเหตุ : ¹¹ การลดเงินทุนเกิดจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

¹² สัดส่วนเงินปันผลที่จ่ายออกในปี 2564 กองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 59 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) ทั้งนี้ มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ SPRIME ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา ซึ่งเมื่อได้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) เพื่อพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแล้ว ส่งผลให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คิดเป็นอัตราร้อยละ 93 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงทั้งสิ้นของรอบปีบัญชี 2564

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2565

- ไม่มี

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ¹⁾ (ร้อยละ)
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.1490	6.4
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.1493	6.4
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.1600	6.8
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.1600	6.8

หมายเหตุ: ¹⁾ พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2565

ปี	2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2)	0.6183

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้)	22
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อ NAV (ร้อยละ)	31.81
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	3.60 – 4.60
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	7.88

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

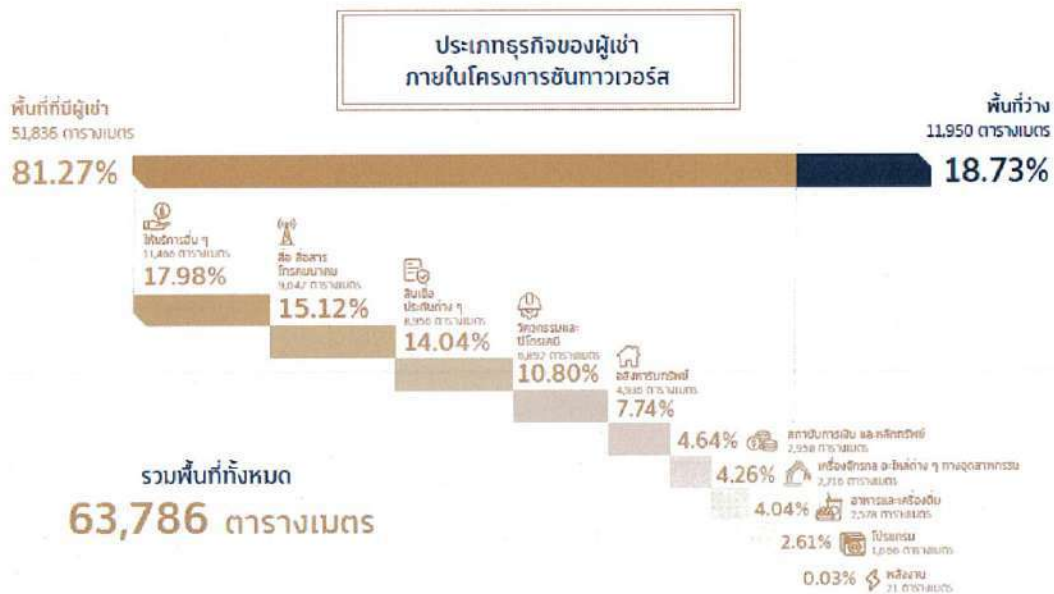
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

รายละเอียดผู้เช่า

- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



- สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

Suntowers	2566		2567		2568	
	(ตารางเมตร)	ร้อยละ	(ตารางเมตร)	ร้อยละ	(ตารางเมตร)	ร้อยละ
อาคารสำนักงาน ¹	17,250	27	15,785	25	17,839	28
พื้นที่ค้าปลีก ²	654	69	98	10	166	18
รวม	17,904	28	15,883	25	18,005	28

หมายเหตุ: ¹ ณ สิ้นปี 2565 พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าในโครงการชั้นทาวเวอร์มีพื้นที่รวม 62,843 ตารางเมตร

² ณ สิ้นปี 2565 พื้นที่ส่วนพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในโครงการชั้นทาวเวอร์มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

- อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

Suntowers	2563		2564		2565	
	(ตารางเมตร)	ร้อยละ	(ตารางเมตร)	ร้อยละ	(ตารางเมตร)	ร้อยละ
▪ พื้นที่ที่ครบอายุสัญญา	17,565	28	28,442	45.26	26,941	42.87
▪ พื้นที่ที่ต่อสัญญา	15,900	91	27,106	95.30	24,797	92.04
▪ พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	1,665	9	1,336	4.70	2,144	7.96

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

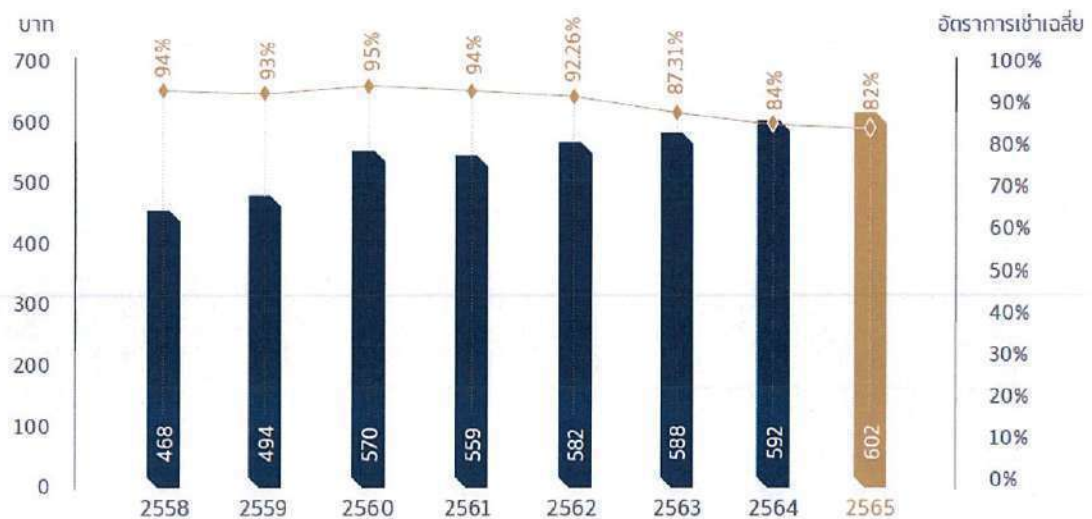
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



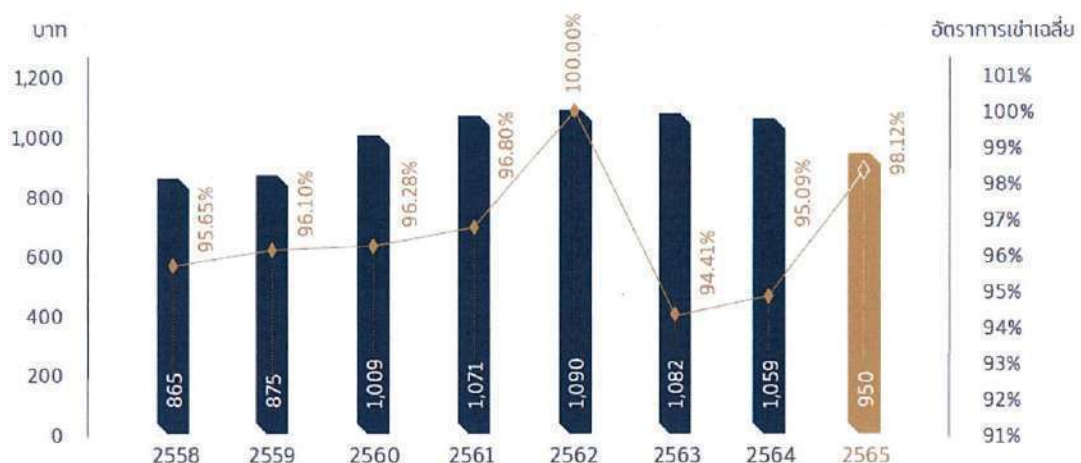
ผลการดำเนินงาน

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

กราฟแสดงค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการใช้เช่าของส่วนสำนักงาน
ในช่วงปี 2558 - 2565



โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

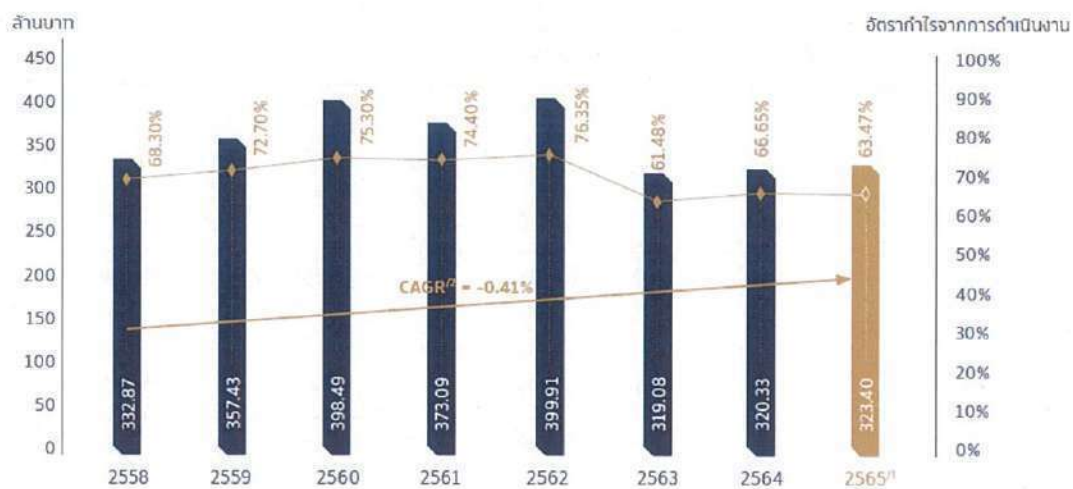
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

■ รายได้



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ:

¹¹ เนื่องจากในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 35.80 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว EBITDA จะเท่ากับ 359.20 ล้านบาท

¹² CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	2562 ¹	2563	2564	2565 ³
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883	506,763,060
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424	2,801,327
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286	323,400,904
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723	277,084,336	275,114,917
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202	0.6158
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56	31.17	35.62
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	10.13	8.74	8.86	9.48
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042	115,790,902
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90	0.68	0.68
อัตราผลตอบแทน ² (ร้อยละ)	7.00	6.78	6.20	6.60
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82	3,104.91	3,104.91
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80	6.95	6.95

หมายเหตุ: ¹ จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562

² อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

³ เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	จำนวน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของ รายได้
		เรียกเก็บจริง	เพดาน	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	123,284,667	2.69	ตามที่จ่ายจริง	24.19
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,611,616	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.49
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,569,159	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.68
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,121,838	0.70	ไม่เกิน 3.00	6.30
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	759,043	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,221,223	0.28	ตามที่จ่ายจริง	2.60
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	595,937	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.12
ต้นทุนทางการเงิน	48,285,987	1.06	ตามที่จ่ายจริง	9.48
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	5.12	ไม่เกิน 15	46.01

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงาน
และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์
ในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกรณีที่มี
การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 SUNTOWERS (ทรัพย์สินหลัก) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 82.34 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 602 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 13 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 592 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 509.56 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2564 เท่ากับ 21.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.43 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 234.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.20 จากผลการดำเนินงานปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 123.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ งานลิฟต์ โดยสาร งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) จำนวน 35.80 ล้านบาท และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในปี

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



2565 ภาครัฐไม่มีมาตรการช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 14.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.98 ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสำหรับการเช่าลงทุนในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกในอาคารชั้นทาวเวอร์ และการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2565 และในปี 2565 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 48.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.65 สุทธิแล้วกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 275.11 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี ไม่มีเงื่อนไข
ล่าสุด

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงในจากการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือ ความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุน หรือ ผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการ ซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. "ปัจจัยความเสี่ยง"

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

■ ที่ตั้งของบริษัท

บริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

■ โทรศัพท์

02-617-6465, 02-050-5555 ต่อ 259

■ เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com

■ อีเมล

info@sprimegrowth.com

ทรัสต์

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

1.1

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	แม็กซ์ ฟิวเจอร์
ทรัสต์	SCBAM
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์
เหตุการณ์ที่สำคัญ	
➢ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	17 มกราคม 2562
➢ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก	18 มกราคม 2562
➢ วันที่จดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์	23 มกราคม 2562
➢ เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	24 มิถุนายน 2565
ครั้งที่ 1	
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส
รูปแบบการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
ทุนที่ชำระแล้ว	ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ซึ่งมี SCBAM เป็นทรัสต์ และบริษัท เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีความเป็นมา ดังนี้

- วันที่ 18 มกราคม 2562 กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ โครงการ SUNTOWERS ส่วนพื้นที่สำนักงาน (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนพื้นที่ร้านค้า)
- วันที่ 23 มกราคม 2562 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์")

- วันที่ 24 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) จากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

SPRIME มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และ SPRIME ประเมินสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่ของอาคารอยู่ในทิศทางที่กำลังฟื้นตัว และคาดว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพดีจะมีโอกาสเติบโตได้ SPRIME จึงทำการสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อยืนยันให้ SPRIME สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลาต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติให้กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ในมูลค่าทั้งสิ้น 213,000,000 บาท (รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน อาคารแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวนจากธนาคารกรุงไทย ซึ่งกองทรัสต์ SPRIME ได้ดำเนินการเข้าลงทุนแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 โครงสร้างของกองทรัสต์



หมายเหตุ : ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

^{2/} ถือหุ้นโดยสิงห์ เอสเตท

^{3/} SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (Suntowers Office Space) และโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และ 24 มิถุนายน 2565 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น ร้อยละ 20.41 แม้ว่า สิงห์ เอสเตท มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทย่อยกล่าวคือ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์ – โครงการชันทาวเวอร์ส



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	แม็กซ์ ฟิวเจอร์
สิ่งปลูกสร้าง	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด B ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐาน เชื่อมต่อกัน
พื้นที่อาคารโดยรวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 122,965 ตารางเมตร
จำนวนพื้นที่จอดรถ	952 คัน
วันที่เปิดดำเนินการ	26 พฤษภาคม 2538

รายละเอียดการลงทุน



ภาพโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

Signature

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน																		
ลักษณะการลงทุน	<p>กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่บางส่วนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของอาคาร สำนักงานชั้นทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 7 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และ พื้นที่บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร^ก ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 62,843 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนมีดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียดพื้นที่</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม)^ก</td><td>62,843</td></tr> <tr> <td>- อาคาร A</td><td>26,159</td></tr> <tr> <td>- อาคาร B</td><td>36,684</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ค้าปลีก</td><td>-</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ห้องประชุม</td><td>944</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง</td><td>21,202</td></tr> <tr> <td>ที่จอดรถ</td><td>33,839</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)</td><td>118,828</td></tr> </tbody> </table>	รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^ก	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
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)																		
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ^ก	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																		

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
	<p>หมายเหตุ :</p> <p>¹¹ พื้นที่ใช้สอยโครงการชั้นทาวเวอร์สมีขนาดรวมประมาณ 122,965 ตารางเมตร ไม่รวมในพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ที่จอดรถ ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ให้เช่า ซึ่งมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 1,377 ตารางเมตร</p> <p>¹² พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช้าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง</p> <p>3. งานระบบต่างๆ ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ</p>
ระยะเวลาลงทุน	<p>ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>รวมระยะเวลา 30 ปี ณ สิ้นปี 2565 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 26.05 ปี</p>
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	<p>โดยผู้ประเมิน ควอลิตี้ แอฟไพรซ์</p> <p>วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> 5,688,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME



ภาพโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	<p>สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชั้นทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3-9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร ของโครงการชั้นทาวเวอร์ส</p> <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร • พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร <p>(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชั้นทาวเวอร์สที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่</p>

รายละเอียด	โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
	โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)
ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ณ สิ้นปี 2565 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 26.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	213 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี) <ul style="list-style-type: none">• 224,000,000 บาท (สองร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

ภาพรวมของโครงการชั้นทาวเวอร์สและทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ประเภทพื้นที่ ¹	ภาพรวมอาคาร		ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มเติม
	พื้นที่สำนักงาน ปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่ค้า ปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ
รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)				
พื้นที่สำนักงานให้เช่า ^{2/3}	62,843		62,843	-
พื้นที่ค้าปลีก	943		-	943
พื้นที่ห้องประชุม	944		944	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,396		21,202	1,817 ⁴
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839		33,839	-
รวม (Gross floor area)	122,965		118,828	2,760

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

² พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่ารายย่อย จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

³ รวมพื้นที่สถานออกกําลังกายซึ่ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแล้ว โดยการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเช่าเสมือนผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

⁴ รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตารางเมตร

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสด ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล
วันที่สำรวจ	วันที่ 15 สิงหาคม 2565
สำหรับรอบระยะเวลา และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่ 1 กันยายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.38 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 5,688,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี) <ul style="list-style-type: none"> 5,688,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า	- สำนักงาน 620 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0) - ร้านค้า 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 4.0)
อัตราการใช้พื้นที่	- สำนักงาน ร้อยละ 86 - ร้านค้า ร้อยละ 100
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ (บาท)	- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4 ของรายรับรวม และร้อยละ 3 ของกำไรจากทรัพย์สิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 13.13 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5 - ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ร้อยละ 2.09 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5 - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 0.17 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5 - ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 1,395,220 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ปีละ ร้อยละ 5.0 - ค่าใช้จ่ายอื่น ร้อยละ 0.29 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5 - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ร้อยละ 2 ของรายรับรวม ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด - ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและโฆษณา ร้อยละ 0.13 ของรายรับรวม ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10

โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)
ผู้ประเมิน	ควอลิตี้ แอปพร็อซ
วันที่สำรวจ	วันที่ 15 สิงหาคม 2565
สำหรับรอบระยะเวลา	วันที่ 1 กันยายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
และ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	<p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.38 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> 223,000,000 บาท (สองร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน) <p>วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592</p> <p>(ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 26.05 ปี)</p> <ul style="list-style-type: none"> 224,000,000 บาท (สองร้อยยี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานการประเมินมูลค่า	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	- ร้านค้า 1,096 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)
และอัตราการปรับค่าเช่า	- ห้องเก็บของ 521 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 3.0)
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p>- ร้านค้า ร้อยละ 97</p> <p>- ห้องเก็บของ ร้อยละ 95</p>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ (บาท)	<p>- ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Property Management Fee) ร้อยละ 4 ของรายรับรวม และร้อยละ 3 ของกำไรจากทรัพย์สิน</p> <p>- ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 6.86 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5</p> <p>- ค่ารักษาความปลอดภัยและความสะอาด ร้อยละ 1.20 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5</p> <p>- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ร้อยละ 0.08 ของรวมประมาณการรายได้ ปรับขึ้นปีละ ร้อยละ 2.5</p> <p>- ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 33,296 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ปีละ ร้อยละ 5.0</p> <p>- ค่าใช้จ่ายอื่น</p>

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	
	ร้อยละ 0.5 ของรายรับรวม - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX) ร้อยละ 2 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ทรัสต์ และ ผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดย ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล และประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) 26 ปี 4 เดือน 17 วัน พบว่า รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าใกล้เคียงกับผลการดำเนินงานในอดีตและปัจจุบัน และไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผล สำหรับอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคต ผู้ประเมินคาดการณ์จากผลการดำเนินงานในอดีตประกอบ (ก่อนสถานการณ์ Covid-19) ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบริเวณใกล้เคียง อาทิ ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนพหลโยธิน มีอัตราการเช่าอยู่ในช่วงร้อยละ 80 - 90

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หากเกิดสถานการณ์ที่ไม่เป็นปกติ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้างในอนาคต ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ SPRIME มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ SPRIME เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ SPRIME ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้ SPRIME มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจ การให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การบริหารจัดการทรัพย์สิน มุ่งเน้นการดูแลอาคารให้มีความพร้อมในการใช้งาน และตอบสนองต่อ ภาวะการณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร ด้านสิ่งแวดล้อม คุณภาพ อากาศ และมาตรการด้านสาธารณสุข เป็นต้น โดยดำเนินการบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบอาคารตาม ภาวะการณ์สำคัญและแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ มีการสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้มาติดต่อ เพื่อ นำมาปรับปรุงการให้บริการ และบริหารคุณภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน
- การบริหารจัดการพื้นที่เช่า ค่าเช่า บริหารความสัมพันธ์ผู้เช่า และการให้ความสำคัญกับการต่อสัญญาเช่า เน้นการบริหาร Portfolio ผู้เช่าให้มีการกระจายในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการดำเนินธุรกิจอย่าง มั่นคงต่อเนื่อง จัดทำนโยบายค่าเช่าควบคู่กับแผนการหาผู้เช่ารายใหม่ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน การศึกษารูปแบบพื้นที่เช่าใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองกับความต้องการของผู้เช่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่เหมาะสม ในส่วนของการบริหารความสัมพันธ์กับผู้ เช่าจะเน้นการให้บริการที่รวดเร็ว การให้คำแนะนำในการจัดการพื้นที่สำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพ และ กิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์
- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารงานอาคาร เช่น ระบบฆ่าเชื้อในระบบปรับอากาศ ระบบ Parking ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคาร การปรับปรุงระบบทำ ความเย็น ระบบลิฟท์ เพื่อความสะดวก ปลอดภัย ลดต้นทุนค่าพลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการซ่อม บำรุงรักษาในอนาคต เป็นต้น
- ด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เน้นการบริหารกองทรัสต์ตามกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตลอดจนการมุ่งเน้นการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการให้อาคารให้ได้รับความปลอดภัย

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของ ทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกล ยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายให้ แมกซ์ ฟิว เจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สิน ไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการสรรหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การทำงานร่วมกับนายหน้าเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ และการเจรจากับผู้ที่สนใจ

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่	สัดส่วนร้อยละของพื้นที่เช่ารวม
1.	บริษัท ฟุจิ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการอื่นๆ	6,335	10.08
2.	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	6,334	10.08
3.	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	5,750	9.15
4.	บริษัท เทคนิป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024	7.99
5.	บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	4,125	6.56
6.	บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	2,468	3.93
7.	บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	2,112	3.36
8.	บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ให้บริการอื่นๆ	1,370	2.18
9.	บริษัท มาร์ส ไทยแลนด์ อิงค์	อาหารและเครื่องดื่ม	1,342	2.14
10.	บริษัท เวอร์ทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311	2.09
	บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	โปรแกรม	1,311	2.09
	รวม		37,482	59.64

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2566	17,249.48	27
2567	15,785.27	25
2568	17,838.97	28
ว่าง	11,969.28	19
รวม	62,843.00	100

ที่มา : แมกซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ที่ครบกำหนดในปี 2565

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนดในปี 2565
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	45	26,941.00	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	36	24,797.00	92.04
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	9	2,144.00	7.96
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			2.51

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านมา กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 213 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งการเข้าลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ SPRIME ครั้งที่ 1/2565 ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 98 จึงมั่นใจได้ว่า SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ SPRIME ต่อไป

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรกในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่เช่ารวม
1.	กู๊ด ลอว์	158	16.76
2.	CP ALL	105	11.13
3.	Starbuck Coffee	101	10.71
4.	Boots Retail	86	9.12
5.	ร้านทำผมวิภา	75	7.95
	รวม	525	55.67

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2566	654	69
2567	98	10
2568	166	18
ว่าง	25	3
รวม	943	100

ที่มา : แมกซ์ พิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ที่ครบกำหนดในปี 2565

	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่ครบกำหนดในปี 2565
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	8	507	100
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	7	482	95.07
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	1	25	4.93
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			2.59

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

2.5.3 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 9 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์ตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์มีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งในปี 2565 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 32,121,838 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.6 นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- ข้าราชการกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

2.6.3 ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เข้าลักษณะครบถ้วน ดังนี้
 - 1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
 - 2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - 3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
- ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาระบุที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศที่ ทจ. 49/2555") เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้ว หรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้รับไว้ใน

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจ้างของทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้กู้รายใหม่ จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) โดยคงหลักประกันเท่าเดิมหรือไม่มากกว่าเดิม หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

2.6.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none"> • สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท • สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.5 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก	
	<p>ปีที่ 9 : ร้อยละ 7.125 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 11 : ร้อยละ 10.125 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้</p> <p>จะมี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้</p> <p>โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป</p>
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ให้สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี กองทรัสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35 ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

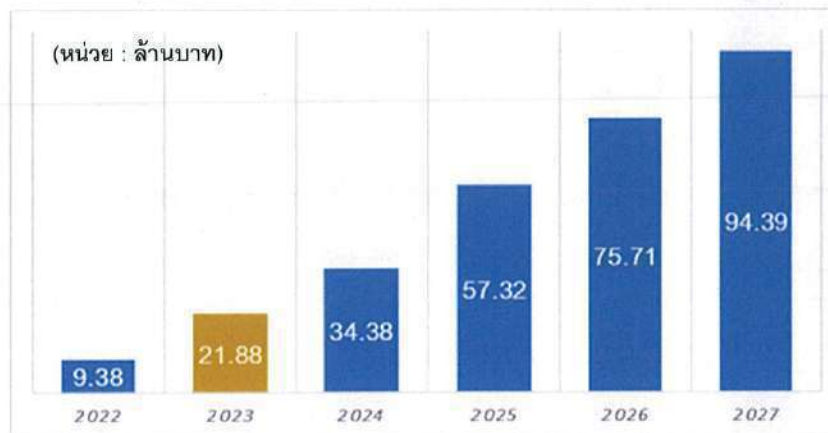
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR + ร้อยละ 0.5 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 - 3 : ร้อยละ 0.0 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 6 : ร้อยละ 2.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 7 : ร้อยละ 4.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 8 : ร้อยละ 5.50 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 9 : ร้อยละ 6.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 10 : ร้อยละ 8.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 11 : ร้อยละ 9.75 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 12 : ร้อยละ 11.25 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ ปีที่ 13 : ร้อยละ 13.00 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดยกองทรัสต์จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35

<p>ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่มเติม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่กองทรัสต์ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด • ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
<p>หลักประกันเงินกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • สิทธิการเช่าโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2565-2567 พึ่งฟื้นตัวจากภาคส่งออกและการเข้าสู่วัฏจักรการลงทุน โดย ศูนย์วิจัยกรุงศรี คาดเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.7 ต่อปี โดยทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) การฉีดวัคซีนที่มีความคืบหน้าทำให้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 คลี่คลายลง ส่งผลบวกต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ เมื่อประกอบกับการปรับตัวและดำเนินชีวิตแบบวิถีใหม่ (New normal) รวมถึงการก้าวไปสู่โลกดิจิทัลมากขึ้น จะช่วยกระตุ้นความต้องการสินค้าและบริการในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง (2) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวเป็นลำดับหลังจากไทยเริ่มเปิดประเทศตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 แต่นโยบายของประเทศด้านทางที่เข้มงวดและความไม่แน่นอนของการระบาดจะยังเป็นข้อจำกัดต่อไป คาดว่าอาจต้องใช้เวลาจนถึงปี 2568 กว่าที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับสู่ระดับก่อนการระบาดได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



(3) ภาคส่งออกเติบโตต่อเนื่องและยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ เนื่องจากการฟื้นตัวของอุปสงค์โลกและประเทศคู่ค้า กอปรกับผลบวกจากการรวมกลุ่มระหว่างประเทศภายในภูมิภาคเดียวกัน (Regionalization) โดยเฉพาะ RCEP ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ช่วงต้นปี 2565 น่าจะมีส่วนเสริมภาคการค้าในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม การส่งออกอาจเผชิญแรงกดดันจากปัญหาด้านอุปทานทั้งการขาดแคลนวัตถุดิบและต้นทุนที่อาจปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงมาตรการกีดกันทางการค้าที่ยังมีอยู่เป็นระยะ ๆ (4) การลงทุนของภาคเอกชนมีแนวโน้มเติบโตตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและไทย ผสมกับแรงหนุนจากการยกระดับการผลิตเพื่อเปลี่ยนผ่านสู่ระบบดิจิทัล รวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่

Figure 6: Thailand's Real GDP



Source: NESOC, Krungsri Research

แม้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวแต่ยังมีปัจจัยที่จำกัดการเติบโตในระยะข้างหน้า อาทิ ความเปราะบางของตลาดแรงงาน การเพิ่มขึ้นของภาระหนี้ทั้งในภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ซึ่งทำให้การใช้จ่ายในประเทศอาจเติบโตในอัตราต่ำสำหรับปัจจัยเสี่ยงและความไม่แน่นอนอื่น ๆ อาทิ การกลายพันธุ์ของไวรัส COVID-19 ความตึงเครียดทางการเมืองอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐ นอกจากนี้ ตลาดการเงินโลกและไทยอาจเผชิญความผันผวนและประสบปัญหาต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลข้างเคียงจากการที่ประเทศแกนหลักของโลกทยอยปรับลดแรงกระตุ้นทางการเงินให้เข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น (Policy normalization)

สถานะตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เข้าในกรุงเทพฯ ปรับตัวดีขึ้น แต่รูปแบบการทำงานยังคงเป็นแบบ "Hybrid Workplace" ซึ่งเป็นการสลับสถานที่ทำงาน ระหว่างการทำงานที่สำนักงาน (On site) กับการทำงานจากที่บ้าน Work from Home (WFH) จึงยังคงมั่นใจได้ว่ารูปแบบการดำเนินธุรกิจยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

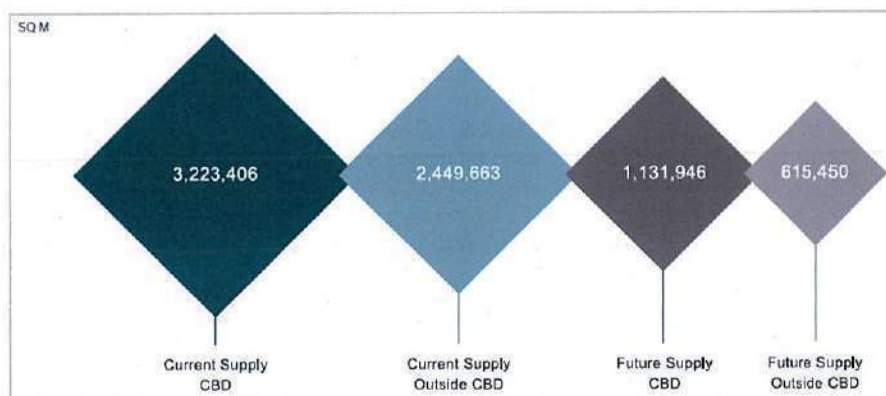
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

SPRIME

อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ไนท์แฟรงค์") พบว่า ในไตรมาส 3 ปี 2565 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 5.67 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากตั้งอยู่ในโซน CBD ประมาณ 3.22 ล้านตารางเมตร และอยู่นอก CBD ประมาณ 2.45 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2566 ถึงปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มอีกประมาณ 1.75 ล้านตารางเมตร โดยอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 1.13 ล้านตารางเมตร และนอกศูนย์กลางธุรกิจประมาณ 0.62 ล้านตารางเมตร

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ตัวอย่างรายชื่ออาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคตระหว่างปี 2566-2571 สามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการในอนาคตระหว่างปี 2566-2571			
ชื่อโครงการ	ทำเล	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
S25	ชอยสุขุมวิท 25	2566	5,170
P23	ชอยสุขุมวิท 23	2566	7,500
Tenth Avenue	ถ. สุขุมวิท (BTS อโศก)	2566	20,000
PUNN Tower	ถ.พระราม 4 (MRT คลองเตย)	2566	21,700
Park Silom	ถ. สีลม (BTS ศาลาแดง)	2566	56,500
One Bangkok (C&D)	ถ.พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2566	170,000
Ratchayothin Hills	ถ. พหลโยธิน (BTS พหลโยธิน)	2566	16,521

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



โครงการในขนาดระหว่างปี 2566-2571			
ชื่อโครงการ	ทำเล	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
King Bridge Tower	ถ. พระราม 3 (สะพานภูมิพล 1)	2566	39,957
JRK Tower	ถ. พญาไท (BTS ราชเทวี)	2566	47,000
Emsphere	ถ. สุขุมวิท (BTS พร้อมพงษ์)	2567	8,000
JLK Tower	ถ. สุขุมวิท (BTS นานา)	2567	30,957
APAC Tower	ถ. สุขุมวิท (BTS เอกมัย)	2567	32,178
Dusit Central Park	ถ. สีลม (BTS ศาลาแดง)	2567	63,000
One Bangkok (B)	ถ. พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2567	95,000
One Origin Sanampao	ถ. พหลโยธิน (BTS สนามเป้า)	2567	32,850
Boonmitr Silom	ถ. สีลม (BTS ศาลาแดง)	2568	15,430
Supalai Icon Sathorn	ถ. สาทร	2568	20,000
One Bangkok (A)	ถ. พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2568	97,000
Bangkok Mall	ถ. บางนา-ตราด	2568	100,000
BTS Park	ถ. พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2568	70,000
Central Embassy Phase II	ถ. วิทญ์ (BTS เพลินจิต)	2569	143,000
One Bangkok Signature	ถ. พระราม 4 (MRT ลุมพินี)	2569	145,000
Mochit Complex	ถ. พหลโยธิน (BTS หมอชิต)	2571	70,000

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

Schmidt

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

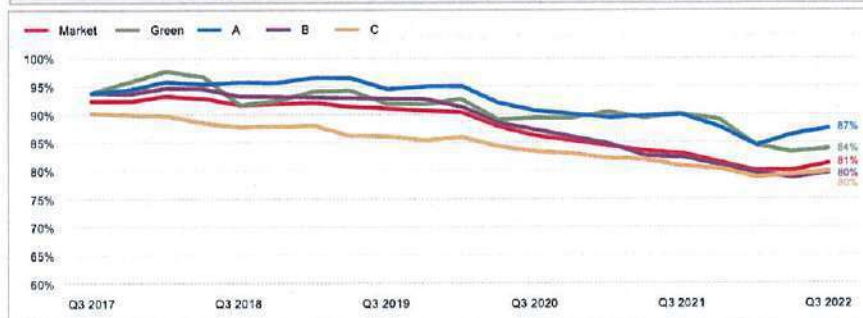


อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกลับมาฟื้นตัว โดยในไตรมาส 3 ปี 2565 อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีอุปสงค์หรือมีพื้นที่ที่ถูกครอบครองอยู่ที่ 4.62 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการครอบครองพื้นที่หรืออัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 81 ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราการครอบครองของอาคารสำนักงานเกรดบี (Grade B) ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเกรดบี

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

	ไตรมาส 3	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง (Q-o-Q)	(Y-o-Y)	อัตราการครอบครองจากปีอย่าง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	81%	▲ 1.2% pts	▼ 1.7% pts	89%
อาคารสีเขียว	84%	▲ 1.1% pts	▼ 5.6% pts	90%
เกรด A	87%	▲ 1.4% pts	▼ 2.4% pts	93%
เกรด B	80%	▲ 1.3% pts	▼ 2.4% pts	89%
เกรด C	80%	▲ 0.7% pts	▼ 0.5% pts	86%



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

จากข้อมูลอัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption) รายไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 ถึงไตรมาส 3 ของปี 2565 ตามแผนภูมิด้านล่าง ซึ่งเป็นช่วงที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 แสดงให้เห็นว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัว เนื่องจากผู้เช่าเริ่มปรับตัวกับวิกฤตดังกล่าวและเรียนรู้ที่จะใช้ชีวิตภายใต้สถานการณ์นี้ในวิถีชีวิตแบบใหม่ ภายใต้รูปแบบการทำงานแบบ "Hybrid Workplace"

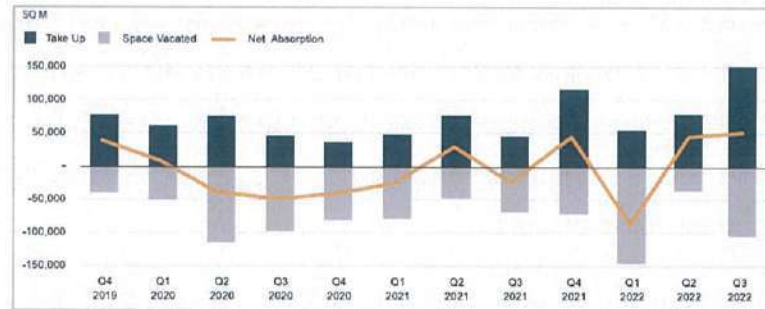
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



อัตราดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Absorption)



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 802 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 (Y-o-Y) สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี (Grade B) ในกรุงเทพฯ มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 843 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 (Y-o-Y)

อัตราราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

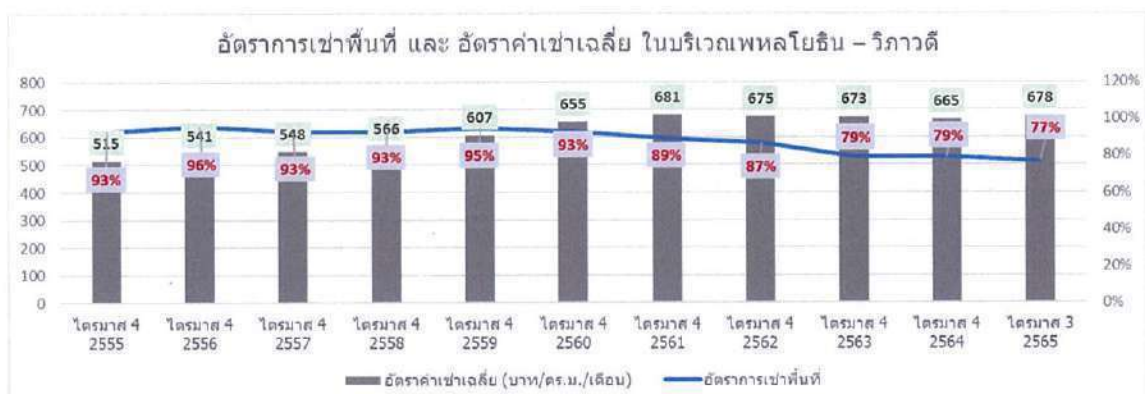


ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ศึกษา : เขตพหลโยธิน – วัฒนา

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 อาคารสำนักงานในบริเวณพหลโยธิน – วัฒนา มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 77 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 678 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด B อย่างไรก็ดี ภาพของตลาดอาคารสำนักงานในย่านนี้อาจเริ่มเปลี่ยนไปในทิศทางที่ดี เนื่องจากคาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A- เพิ่มเข้ามาในพื้นที่นี้มากขึ้นในอีกประมาณ 3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้บริเวณพหลโยธิน – วัฒนา เป็นย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ

จากข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2555 พบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2565 ลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 ส่วนอัตราการโตเฉลี่ยสะสมแบบทบต้น (CAGR) ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากไตรมาส 4 ปี 2555 ถึงไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.8 ทั้งนี้ ไนท์แฟรงค์คาดการณ์ว่าการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในอนาคต ในบริเวณเขตพหลโยธิน – วัฒนาจะปรับตัวเพิ่มขึ้น

Area	Average Asking Rent (THB / SQ.M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy % Change	
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
CBD	911	▲ 0.2%	▲ 2.4%	84%	▲ 0.8%	▼ 1.2%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,030	▲ 0.2%	▲ 4.3%	85%	▲ 0.6%	▼ 3.9%
Nana - Asoke - Phrompong	917	▼ 0.3%	▲ 3.8%	87%	▲ 1.9%	▼ 0.1%
Silom - Sathorn - Rama IV	888	▼ 0.3%	▲ 0.3%	83%	▲ 0.4%	▼ 0.9%
Non - CBD	658	▼ 0.4%	▲ 1.4%	77%	▲ 1.7%	▼ 2.5%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	734	▼ 1.2%	▲ 0.3%	81%	▼ 1.2%	▼ 3.4%
Paholyothin - Viphavadi	678	▼ 1.2%	▲ 3.6%	77%	▲ 3.4%	▼ 2.5%
Bangna - Srinakarin	581	▲ 0.6%	▲ 0.3%	75%	▲ 1.2%	▲ 1.9%



ที่มา: ไนท์แฟรงค์

แนวโน้มสภาวะตลาดอาคารสำนักงานปี 2566

ในปี 2566 - 2567 คาดว่าอัตราการเช่าจะปรับลดลงมาอยู่โดยประมาณร้อยละ 75 – 80 สาเหตุจากพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างและจะเริ่มทยอยแล้วเสร็จ โดยศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ของธนาคารกรุงไทยคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มที่จะทยอยก่อสร้างเสร็จอย่างต่อเนื่องอีกกว่าปีละ 460,000 ตารางเมตร ในระหว่างปี 2566 - 2567 เติบโตขึ้นเกือบ 2 เท่าจากค่าเฉลี่ยย้อนหลังในอดีตที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยเพียง 200,000 ตารางเมตร ต่อปี โดยพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังจะเพิ่มขึ้นมากมีสาเหตุหลักมาจากความน่าสนใจของธุรกิจให้เช่าในอดีตที่มีค่าอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 90 – 95 มาอย่างต่อเนื่อง จึงดึงดูดให้ผู้ประกอบการหลายรายได้หันมาลงทุนพัฒนาสำนักงานให้เช่ามากขึ้น สังเกตได้จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี 2560 – 2565 ที่ 1,260,000 ตารางเมตรต่อปี เพิ่มขึ้นจากในอดีตที่มักมีการขออนุญาตก่อสร้างเพียงประมาณ 913,000 ตารางเมตรต่อปี โดยพื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังจะสร้างเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในช่วง 1 – 2 ปีนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านศูนย์ธุรกิจกลาง (Central Business District: CBD) เช่น โครงการ One City Centre ของ RML โครงการ Park Silom ของ NYE และ RGP โครงการ Central Park Offices ของ DUSIT และ CPN ส่วนอีกหนึ่งโครงการขนาดใหญ่อย่าง One Bangkok บน ถ.พระราม 4 ของ TCC Asset ซึ่งเบื้องต้นคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานรวมเกือบ 200,000 ตารางเมตร นั้นคาดว่าจะทยอยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2566 - 2567

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่สัดส่วนของอาคารสำนักงานใหม่และอาคารที่ได้รับการปรับปรุงสภาพลักษณะใหม่ยังคงอยู่ในระดับไม่ถึงร้อยละ 50 ของอุปทานรวมสำหรับอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ซึ่งอาจสรุปได้ว่า อาคารสำนักงานที่ใหม่และอาคารที่มีสภาพลักษณะที่ดียังคงมีข้อได้เปรียบและยังคงสามารถดึงดูดผู้เช่าได้ และอาคารที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและการแข่งขันในบริเวณใกล้เคียงไม่สูงมาก อาทิ บริเวณ Non-CBD ยังคงเชื่อว่าจะสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าไว้ได้

ที่มาข้อมูล: ศูนย์วิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), ไนท์แฟรงค์ และศูนย์วิจัย Krungthai COMPASS ของธนาคารกรุงไทย



4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการเมืองในประเทศซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือจะเข้าลงทุน เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ การบริโภคภายในประเทศ การเมืองในประเทศ เป็นต้น กระทั่งต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบันและผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรืออนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยหรือสถานการณ์ทางการเมืองใด ๆ หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินกิจการของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคนยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงานจากนอกพื้นที่สำนักงาน (Work from Anywhere) ในลักษณะสลับกับการเข้ามาทำงานในพื้นที่สำนักงาน (Hybrid Office) เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในระยะยาวและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทาง

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)

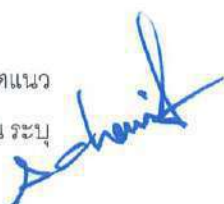


- การเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงินปันผลเป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น
- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ/หรือการหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
 - 9) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์เพียงโครงการเดียว ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 1) ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และอาจดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และ ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในกรณีการเข้าปรับปรุงซ่อมแซมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะวางแผนในการซ่อมแซมหรือปิดปรับปรุงเพื่อให้กระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด นอกจากนี้ มีการตรวจสอบสภาพของอาคารและอุปกรณ์ของงานระบบโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำเพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการมั่นใจในความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งการซ่อมแซมตามรอบระยะเวลาของชั่วโมงทำงานของอุปกรณ์หรืออายุของอุปกรณ์ตามที่มาตรฐานและกฎหมายกำหนด
- 2) ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 3) ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์รองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถข้างเคียง ซึ่ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์เช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น

- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของโครงการภายใต้บริษัทสิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท ที่ตั้งอยู่ในบริเวณข้อจำกัดสิทธิ (ระยะ 3 กิโลเมตรนับจากขอบที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส) ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยตลอดระยะเวลาการเช่าหากอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่ำกว่าร้อยละ 90 บริษัทสิงห์ เอสเตท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท สิงห์ เอสเตท จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ของโครงการที่อยู่ภายใต้บริเวณข้อจำกัดสิทธิ ให้มีอัตราค่าเช่าสูงกว่าร้อยละ 20 (สำหรับอาคารเกรด เอ) และร้อยละ 10 (สำหรับอาคารเกรด บี) (แล้วแต่กรณี) และในกรณีที่สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอนหรือให้เช่าพื้นที่สำนักงาน จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น
- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
- 7) ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 8) ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เช่าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุ



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



ให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (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 เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- 4) ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ
- 5) ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME)



- 6) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียม ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลดำเนินการของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.sprimegrowth.com

Handwritten signature or mark in the bottom left corner.