



TPRIME REIT
THAILAND PRIME PROPERTY REIT

www.TPrimeReit.com

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust (TPRIME)

Exchange Tower

Mercury Tower



*Annual
Report*

2016

รายงานประจำปี 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust (TPRIME)

รายงานประจำปี 2559
Annual Report 2016

สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 9 มีนาคม 2560

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณนักลงทุนทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและตอบรับเราอย่างดีในการที่ TPRIME ได้เริ่มเปิดทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นมา นับเป็นกำลังใจสำคัญสำหรับคณะทำงานเป็นอย่างยิ่ง

หลังจากที่ได้มีการเปลี่ยนถ่ายกรรมสิทธิ์เข้ากองทรัสต์ ทางคณะทำงานยังคงมุ่งเน้นการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอาคารทั้งสอง ไม่ว่าจะเป็นการจัดระบบทีมปฏิบัติการ การวางแผน การตลาดให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง และมีรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ยังได้หาโอกาสที่จะสร้างรายได้อื่นๆ เพิ่มมากขึ้นด้วย

จากรายงานภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานครหลายๆ ที่ไม่ว่าจะเป็น บริษัท ซีปาร์อี หรือบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ต่างชี้ให้เห็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากปริมาณความต้องการพื้นที่อยู่ในระดับสูงกรอบกับอุปทานที่จะเกิดใหม่ในปี 2560-2562 มีปริมาณจำกัด ส่งผลอัตราพื้นที่ว่างลดต่ำลง และชี้ให้เห็นชัดเจนว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตต่อไปได้ เราเชื่อมั่นว่าด้วยภาพรวมตลาดที่เกื้อหนุนกับธุรกิจของกองทรัสต์จะทำให้เราได้เห็นสิ่งที่คาดหวังไว้

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทที่ให้การสนับสนุนและมอบความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ขอให้เชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะทำงาน จะยังคงทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่พร้อมกำกับดูแลบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล ควบคู่กับความถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของกองทรัสต์ต่อไป

สุชาติ เจียรานุสสติ

ประธานบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สารบัญ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	1
1. กองทรัสต์	9
2. ทรัสต์	10
3. โครงสร้างของกองทรัสต์	12
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	13
5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	88
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	93
7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	94
8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีนั้น	112
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	113
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต	126
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	145
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	145
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	147
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	150
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	181
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	182
เอกสารแนบ	195
งบการเงิน	

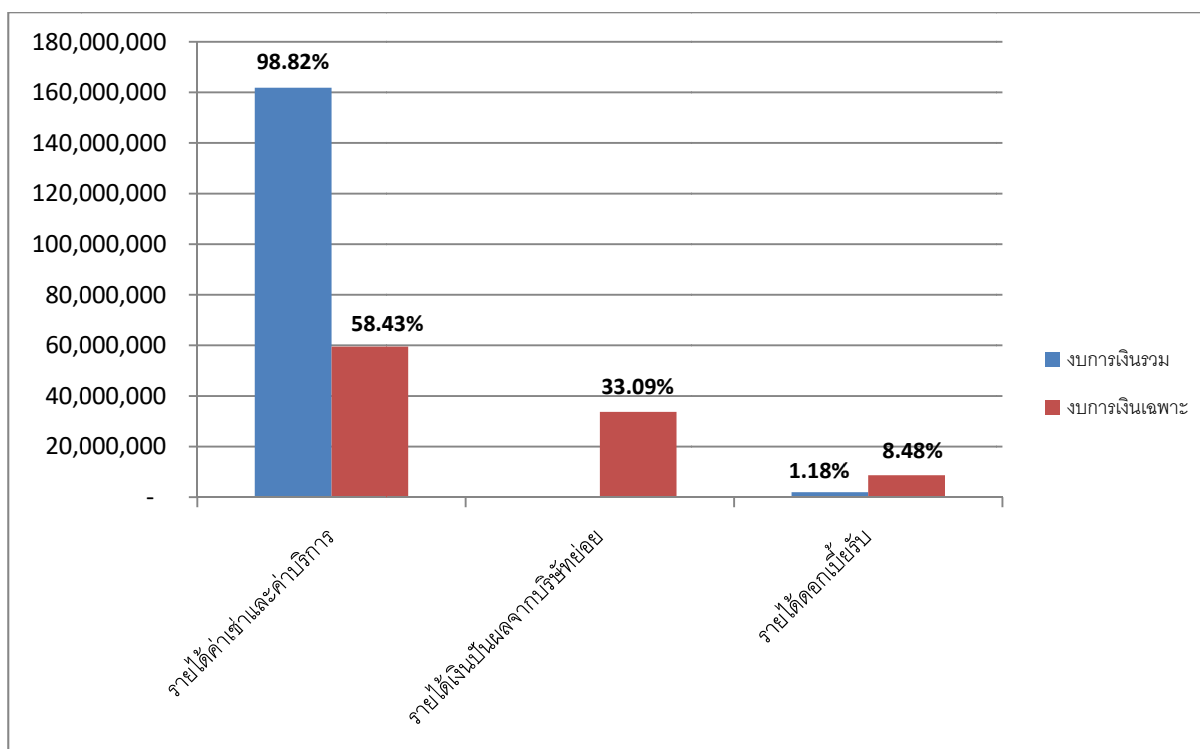
การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	ร้อยละของรายได้ทั้งหมด	งบการเงินเฉพาะ	ร้อยละของรายได้ทั้งหมด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	161,865,009	98.82%	59,500,132	58.43%
รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	0.00%	33,700,000	33.09%
รายได้ดอกเบี้ยรับ	1,925,953	1.18%	8,639,194	8.48%
รวมรายได้ทั้งหมด	163,790,962	100.00%	101,839,326	100.00%

จากตารางดังกล่าวข้างต้น พบว่ารายได้ที่แสดงบนงบการเงินรวมนั้นเป็นรายได้ที่มาจากการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และเอ็กเซน ทาวเวอร์ แต่หากเป็นรายได้ที่แสดงบนงบการเงินเฉพาะกิจการนั้นจะเป็นการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยรับจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยอันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด



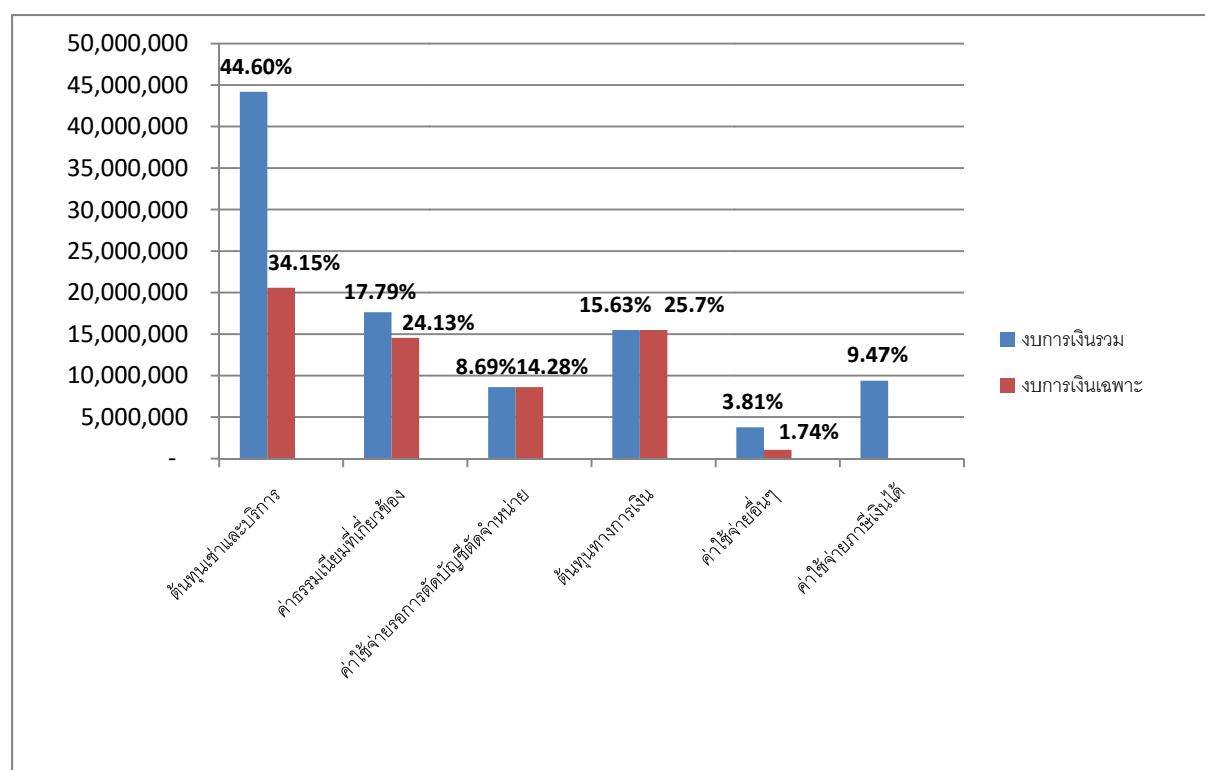
จากกราฟแท่งแสดงประเภทของรายได้จากการลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ พบว่า กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งหมดประมาณ 101.84 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการประมาณ 59.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.43 ของรายได้จากการลงทุนทั้งหมด รายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยจำนวน 33.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.09 และรายได้ดอกเบี้ยรับประมาณ 8.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.48 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ซึ่งทำให้มีรายได้จากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 72 วัน

ผลการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้นนั้น มาจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทั้ง 2 โครงการนั้น พบว่าอัตราการใช้เฉลี่ยของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์อยู่ที่ร้อยละ 90 ในขณะที่อัตราการใช้ของโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นอยู่ที่ร้อยละ 98

ในช่วงเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม	ร้อยละของค่าใช้จ่ายทั้งหมด	งบการเงินเฉพาะ	ร้อยละของค่าใช้จ่ายทั้งหมด
ต้นทุนเช่าและบริการ	44,201,630	44.60%	20,586,218	34.15%
ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง	17,629,192	17.79%	14,545,926	24.13%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8,609,967	8.69%	8,609,967	14.28%
ต้นทุนทางการเงิน	15,491,316	15.63%	15,491,317	25.70%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,779,740	3.81%	1,048,960	1.74%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,384,983	9.47%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	99,096,828	100.00%	60,282,388	100.00%

จากตารางดังกล่าวข้างต้น พบว่าความแตกต่างที่เห็นได้ชัดของรายการค่าใช้จ่ายที่แสดงบนงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการนั้น จะเป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ในขณะที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด นั้นมีหน้าที่ในการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามกฎหมาย นอกจากนี้ยังมีรายการค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด นั้นจะถูกรวมอยู่ในงบการเงินรวม ในขณะที่งบการเงินเฉพาะกิจการนั้นจะแสดงเพียงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์เท่านั้น



จากกราฟแท่งแสดงประเภทของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการ พบว่า กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 60.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนเช่าและบริการประมาณ 20.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.15 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมทั้งสิ้นประมาณ 14.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.13 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 8.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.28 ต้นทุนทางการเงิน อันได้แก่ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ประมาณ 15.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.7 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 1.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.74

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้นสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงินเฉพาะ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง%	เพดาน%		เรียกเก็บจริง%	เพดาน%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,549,292	0.12%	2.00%	6,549,292	0.12%	2.00%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	4,303,821	0.08%	1.00%	4,303,821	0.08%	1.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	436,401	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	436,401	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,648,290	0.10%	2.00%	2,806,412	0.05%	2.00%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	691,388	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	450,000	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	44,201,630	0.80%	ตามที่จ่ายจริง	20,586,218	0.37%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8,609,967	0.16%	ตามที่จ่ายจริง	8,609,967	0.16%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	15,491,316	0.28%	ตามที่จ่ายจริง	15,491,317	0.28%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,779,740	0.07%	ตามที่จ่ายจริง	1,048,960	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,384,983	0.17%	ตามที่จ่ายจริง	-	0.00%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	99,096,828	1.79%	20.00%	60,282,388	1.09%	20.00%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,539,805,605			5,516,556,938		

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 7,828 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 2,441 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
- เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรมประมาณ 4,322 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประมาณ 183 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

หนี้สิน

จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,311 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,024 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.57 ของหนี้สินรวม
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.42 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการ กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 41,556,938 บาท ทั้งนี้สินทรัพย์สุทธิหรือทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) จำนวน 5,475,000,000 บาท โดยสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้นมีมูลค่าเท่ากับ 5,516,556,938 บาท อันมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจำนวน 41,556,938 บาท ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	64,694,134	41,556,938
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,694,134	41,556,938
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	5,539,805,605	5,516,556,938
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ต่อหน่วย)	10.1183	10.0759

* ส่วนต่างของรายได้สุทธิระหว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ เนื่องมาจาก

1. ค่าเสื่อมราคาของบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. ประมาณการกำไรสุทธิของบริษัทย่อยและกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงของรอบระยะเวลาบัญชี

กระแสเงินสด

จากงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ประมาณ 292 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานประมาณ 7,194 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ประมาณ 4,322 ล้านบาท และการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,441 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 7,486 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 5,475 ล้านบาท และเงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,023 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับร้อยละ 24.96¹ ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช่เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจะเริ่มคำนวณในรอบปีบัญชี 2560²

ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วย

ในรอบปีบัญชี 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนปี 2559 ได้ ดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
27 มีนาคม 2560	0.0759	21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จะจ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันจ่ายเงินลดทุน	เงินแบ่งปันส่วนทุน (ต่อหน่วย)
27 มีนาคม 2560	0.0613

¹ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

² เป็นไปตามข้อสัญญาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

แนวโน้มในอนาคต

จากรายงานภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานครหลายๆ ที่ ไม่ว่าจะเป็นบริษัท ซีพีอาร์อี หรือบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ต่างชี้ให้เห็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากปริมาณความต้องการพื้นที่อยู่ในระดับสูงสอดคล้องกับอุปทานที่จะเกิดใหม่ในปี 2560-2562 มีปริมาณจำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าด้วยภาพรวมตลาดที่เกื้อหนุนกับธุรกิจของกองทรัสต์จะส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างลดต่ำลงและชี้ให้เห็นชัดเจนว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตต่อไปได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้มองข้ามประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงมุ่งเน้นการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอาคารทั้ง 2 โครงการ โดยการวางแผนการตลาดให้เป็นไปอย่างต่อเนื่องเพื่อก่อให้เกิดรายได้อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งหาโอกาสที่จะสร้างรายได้อื่นๆ เพิ่มมากขึ้นด้วย โดยมีการวางแผนรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตควบคู่กันไป

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตนั้นอาจไม่เป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้นการพิจารณาและศึกษาข้อมูลของนักลงทุนนั้นถือเป็นสำคัญต่อการตัดสินใจลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,475,000,000.00 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า

และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะแต่งตั้งบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2 ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3988
Homepage	www.kasikornasset.com

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

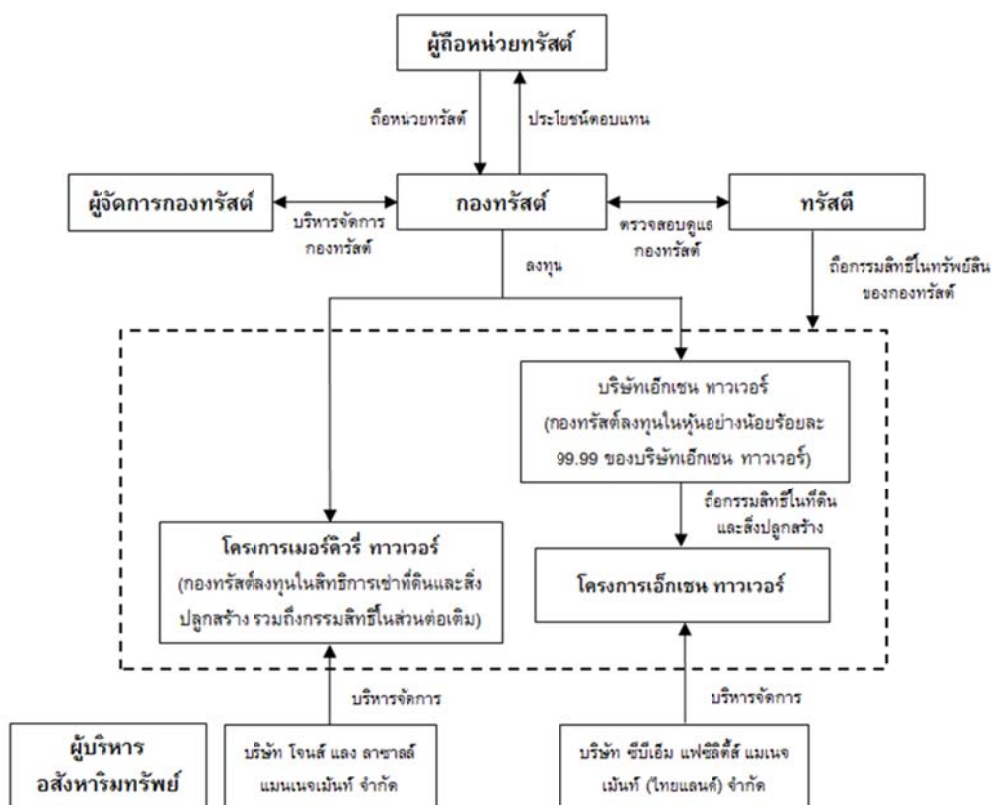
ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 0.40% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ TPRIME เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีนายสุชาติ เจียรานุสสติเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.9998 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0105556183421
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 พฤศจิกายน 2556
ที่ตั้งบริษัท	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนิน ธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	นายสุชาติ เจียรานุสสติ (99.9998%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ 2. นายกฤษณ ฉันทวรกิจ 3. นายปฎิมา จีระแพทย์
รอบระยะเวลาบัญชี	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ที่มา : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998
2	นางอโณทัย บุญยะลีพรรณ	1	0.0001
3	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	<u>รวม</u>	1,000,000	100

ที่มา: บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

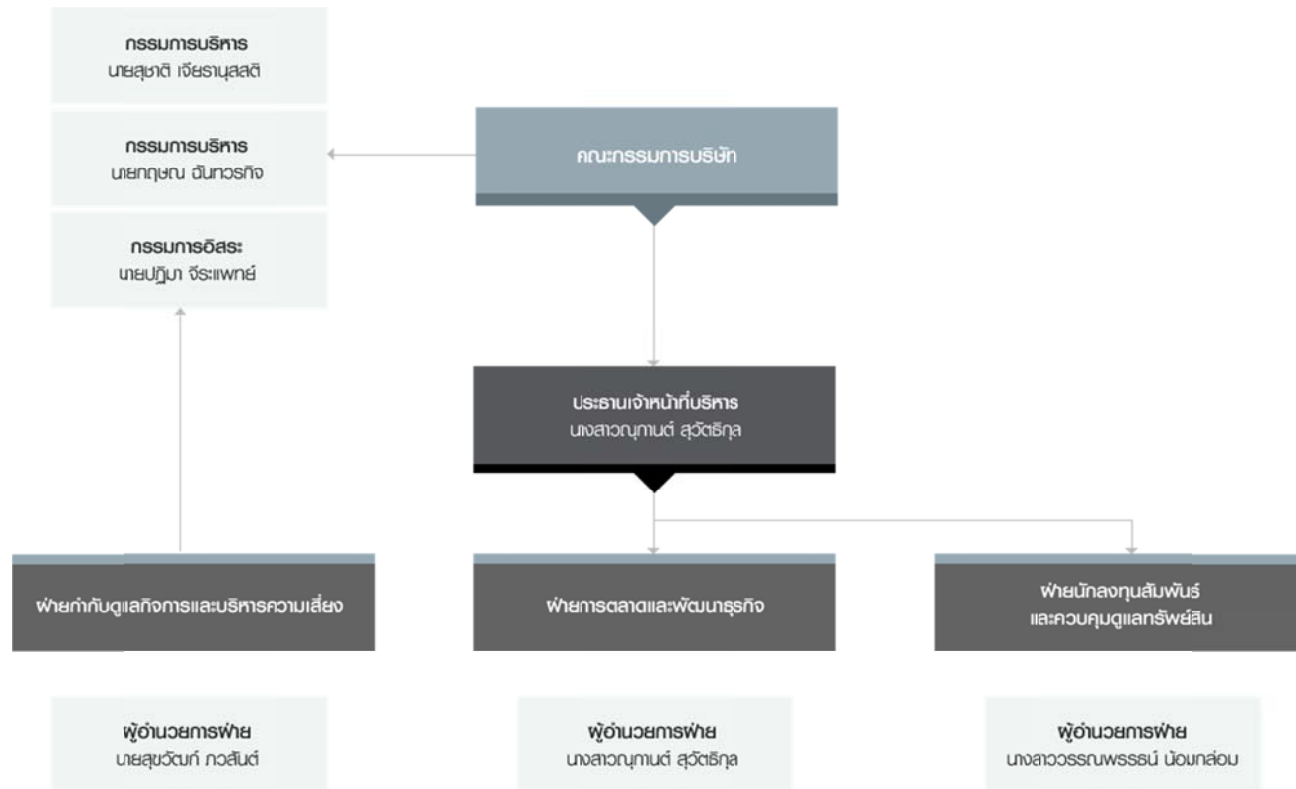
(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท คือ นายสุชาติ เจียรานุสสติ โดยถือหุ้นของบริษัทคิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



คณะกรรมการบริษัท



ชื่อและสกุล	นายสุชาติ เจริญานุสสติ
ตำแหน่ง	กรรมการ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	- กรรมการของ SCCP Asset Management Pte. Ltd. และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners - กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners - ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อและสกุล	นายฤทธิเดช ชื่นทรวงศ์
ตำแหน่ง	กรรมการ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	• กรรมการบริหาร บางกอก ออฟฟิศ • เจ้าหน้าที่ด้านวางแผนพัฒนาโครงการ บริษัท เอ็ม เอสซี เดเวลอปเม้นท์ จำกัด • กรรมการบริหาร บริษัท ลาอูน่าบีชคลับ จำกัด



ชื่อและสกุล	นายปฐวิภา ชีระแพทย
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาเอก Philosophy in Management and Organization Development มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	• Assistant to Chairman เครือโรงพยาบาลพญาไท และเครือโรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล • กรรมการ และ Assistant to Chairman บริษัท ซีทีเอช จำกัด (มหาชน) • กรรมการ บริษัท ดับบลิวทีเอช กรุ๊ป จำกัด • กรรมการ บริษัท ดับบลิวทีเอช โฮลดิ้งส์ จำกัด • กรรมการ บริษัท โซลูชั่น แพาเวอร์ เน็ตเวิร์ค จำกัด • Director General และ Director และ Secretary สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.) • President สถาบันยานยนต์ • Managing Director บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด

ผู้บริหาร



ชื่อและสกุล	นางสาวณุกานต์ สุวัตรีกุล
ตำแหน่ง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, University of Texas at Arlington สหรัฐอเมริกา
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด - ผู้อำนวยการฝ่ายการขายและการลงทุน บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) - เจ้าหน้าที่ด้านการลงทุน บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties)



ชื่อและสกุล	นางสาววรรณพรรณ น้อมาส่อม
ตำแหน่ง	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	• ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด • รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด • รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด • ผู้จัดการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โอเอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด • ผู้จัดการ (สังกัดการลงทุน ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด



ชื่อและสกุล

นายสุวัฒน์ ภูวสันต์

ตำแหน่ง

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

วุฒิการศึกษา

ปริญญาโท Master of Science in Internet and E-Commerce Technology มหาวิทยาลัยอีสต์ลอนดอน

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

- ผู้ช่วยผู้บริหารงาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

1. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและ
ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ก่อตั้งบริษัท SC Capital Partners และเป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ยังดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของคณะกรรมการด้านการลงทุนของกองทุน RECAP III ซึ่งพิจารณาในเรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุน
- 2) นายกฤษณ ฉันทวรกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้บริหาร ของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- 3) นางสาวณุกานต์ สุวตธิกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ มีประสบการณ์การทำงานที่บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2550 จนถึงเดือนเมษายน ปี 2559 และบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties) ตั้งแต่ปี 2549 จนถึงเดือนพฤศจิกายน ปี 2550 โดยมีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการลงทุนบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) นางสาววรรณพรรณ น้อมกล่อม ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ มีประสบการณ์ทำงานที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนหลายแห่งตั้งแต่เดือน สิงหาคม ปี 2551 จนถึงเดือนพฤษภาคม 2559 อาทิ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด

2. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสดี หรือ นายเกษณ ฉันทวรกิจ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 3.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)

- 3.2 บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3.3 ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.4 ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 3.5 พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.6 พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 3.7 พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็ม

ความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

- 3.8 พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 3.9 คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจซึ่งทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจ จากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือ มีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 3.10 พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

คณะกรรมการบริษัทจะต้องทำให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย กล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3

ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม
และมีสิทธิออกเสียง

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอ
ความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม

(2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจาก
จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง
ทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุ
จำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board
of Directors) ของบริษัทด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่
กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่ง
กรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและ
ระบบควบคุมภายในของบริษัท

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

- (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) ผลประกอบการของบริษัทและของกองทรัสต์
- (3) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) ความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- (7) แนวทางในการดำเนินการรับซื้อพินาทและซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

- (8) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (9) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

4. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 4.2 ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.3 ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้

ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

- 4.4 ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน เว้นแต่จะได้ พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.5 ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.6 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจาก บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคลให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.7 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

- 4.8 ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าสมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 4.9 ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 4.10 ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแล การดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแล การดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้
ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนดวางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับ

นโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ตารางดังต่อไปนี้ จะแสดงจำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ	2	นางสาวณุกานต์ สุวดีกุล	ดำรงตำแหน่ง - พฤษภาคม 2559 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด - พฤศจิกายน 2550 – เมษายน 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายการขายและการลงทุน บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) - ปี 2549 – พฤศจิกายน 2550 เจ้าหน้าที่ด้านการลงทุน บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties)
		นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม	ดำรงตำแหน่ง - เมษายน 2555 – ปัจจุบัน Associate SCCP Asset Management Pte. Ltd. - พฤษภาคม 2551 – เมษายน 2555 Executive Assistant SCCP Asset Management Pte. Ltd.

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ ควบคุมดูแลทรัพย์สิน	1	นางสาววรรณพรธน์ น้อมกล่อม	ดำรงตำแหน่ง - มิถุนายน 2559 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ ควบคุมดูแลทรัพย์สิน บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด - มกราคม 2558 – พฤษภาคม 2559 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด - กรกฎาคม 2556 – ตุลาคม 2557 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด - เมษายน 2553 – มิถุนายน 2556 ผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด - สิงหาคม 2551 – เมษายน 2553 ผู้จัดการ (สังกัดการลงทุน ฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวง ไทย จำกัด

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	1	นายสุวัฒน์ ภูวสันต์	ดำรงตำแหน่ง - สิงหาคม 2556 – พฤษภาคม 2559 ผู้ช่วยผู้บริหารงาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด - สิงหาคม 2555 – สิงหาคม 2556 ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- 0) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- 1) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- 2) ระบบจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- 3) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 6) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 7) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 8) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน และ
- 9) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	• ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง) • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	• การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ หรือฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลกิจการ (แล้วแต่กรณี)) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	• ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด) - ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
	- กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท และกองทรัสต์
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	• ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	• ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน - ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง) - ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
	การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	• ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)

ซึ่ง หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมี หน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัด ความรับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในปัจจุบันนายสุชาติ เจียรานุสสดี กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสดี ถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท และส่วนที่เหลือถูกถือหุ้นโดยบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ดำเนินธุรกิจบริหารกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในทวีปเอเชีย แต่ในปัจจุบันกองทุนดังกล่าวไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใดที่แข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการตัดสินใจลงทุนของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ

บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุน (Investment Committee) ของแต่ละกองทุนที่บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ทำหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการแต่ละรายมีอำนาจอิสระในการตัดสินใจ และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี ซึ่งแม้ว่านายสุชาติ เจียรานุสสดีจะเป็นหนึ่งในคณะกรรมการดังกล่าว แต่ก็มีเพียงอำนาจในการยับยั้งการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ไม่มีอำนาจควบคุมการตัดสินใจของกรรมการรายอื่นๆ หรือการตัดสินใจในการเลือกลงทุนของคณะกรรมการทั้งหมดแต่อย่างใด จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการลงทุนที่แข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในการดำเนินงานที่ผ่านมากองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners เป็นกองทุนที่ดำเนินงานในลักษณะของกองทุนประเภท opportunistic fund ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูง มีมูลค่าต่ำและยังไม่พร้อมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือการซื้อทรัพย์สินที่ประสบปัญหาในการดำเนินงาน ซึ่งแนวทางการบริหารกองทุนดังกล่าวนี้แตกต่างจากแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะเป็นการนำทรัพย์สินที่มีความพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์ออกให้เช่าให้ใช้พื้นที่หรือบริการ นอกจากนี้ การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้นก็จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกและปฏิบัติตามนโยบายของกองทุน ในขณะที่การคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากผ่านการพิจารณาคัดกรองโดยผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกแล้ว ดังนั้น การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและของกองทรัสต์จะมีความเป็นอิสระต่อกัน และไม่มีโอกาสถ่ายทอดข้อมูลความลับทางธุรกิจระหว่างกัน

แม้ว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารการลงทุนของกองทุนดังกล่าวกับของกองทรัสต์จะยังไม่เกิดขึ้นด้วยเหตุผลข้างต้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่จัดให้มีมาตรการและกลไกเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารกองทรัสต์ และจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดในอนาคต เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมี เหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการ กองทรัสต์ หากทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอโดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าภายใน ระยะเวลาอันสมควร เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือข้อกำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมใน เอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) หรือมติของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หรือข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) หรือข้อกำหนดสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) หรือการรักษา ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนและหลังการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มี หน้าที่ต้องจัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ เช่า วิธีการให้บริการ การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ สัญญา ว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลต่างๆ เป็นต้น ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหาร จัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าว ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการรายงานต่อทรัสต์ในกรณีที่มีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยหากปรากฏว่าทรัสต์เห็นว่าข้อความที่เปิดเผยนั้นไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขตามความเห็นของทรัสต์ และยื่นการแก้ไขนั้นต่อตลาดหลักทรัพย์

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยินยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า หรือการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.8 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติ

หน้าที่ต่างๆ ภายหลังการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.9 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- 1.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่ กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ที่ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการ เปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัด ประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือ งดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

อนึ่ง “ผลประโยชน์” ที่กล่าวถึงข้างต้น อาจอยู่ในรูปตัวเงิน ของขวัญ ของกำนัล (เช่น ตัวเครื่องบินและที่พัก ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานในหน้าที่) ทรัพย์สินหรือของมีค่า (เช่น รถยนต์ ทองคำ เครื่องเพชร เป็นต้น) หลักทรัพย์ เช่น หุ้น การลดหนี้ หรือจ่ายชำระหนี้ให้แทน การให้ส่วนลด การสนับสนุนหรือการให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจ เป็นต้น

- 1.13 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- 1.14 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 1.15 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.16 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี และนำเสนอให้ทรัสต์พิจารณาและให้ความเห็น
- 1.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากมีการเปลี่ยนแปลงรายการใดในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแนบคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขส่งให้ทรัสต์ โดยต้องแจ้งก่อนคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ
- 1.18 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- 1.19 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไปยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออก ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัย อำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ฌ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.2

2.2 การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2.1 (ก) – (ง) และ (ฉ)

2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อสัญญาและเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนเข้าทำ เช่น สัญญากู้เงิน สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

- 2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามข้อกำหนดนี้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผู้ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ครอบคลุมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น) คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา โดยระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ (ยกเว้นในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
- (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้ หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาดำเนินการกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุง อาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องรวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับ

การดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.9 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการทำหน้าที่ติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าใช้จ่ายการส่งข้อความทางโทรศัพท์ (SMS) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การแก้ไขข้อมูลเช็ค การออกเช็คฉบับใหม่หรือค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

- 2.12 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 2 ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และ

ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทริสตีตรวจสอบ

- 2.13 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทริสตีเห็นสมควร ให้แก่ทริสตีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- 2.14 ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
- 2.15 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอชื่อบุคคลหนึ่งหรือหลายคนซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้ทริสตีในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้แต่งตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนหรือเสนอชื่อผู้ที่ควรถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้ทริสตีเป็นผู้ถอดถอน
 - (2) เมื่อทริสตีแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนนั้นถือหุ้น มติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันทีหากมีการดำเนินการใดๆ ที่ไม่เป็นไปตามมติ ข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอนกรรมการดังกล่าว และแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตาม (1) โดยให้กรรมการดังกล่าวมีอำนาจจำกัดในการเข้าทำธุรกรรมสำคัญตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) คู่สัญญาตกลงว่าในการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนได้โดยทรัสต์โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ

- (ข) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนโดยทรัสต์ โดยไม่ต้องอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

- (ข.1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากรรมการดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวอาจทำให้ หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที

- (ข.2) ในกรณีอื่นใดนอกเหนือจากข้อ (ข.1) ทรัสตีจะดำเนินการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่กองทรัสต์
- (6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรมีการควบคุมกิจการ ชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ และมีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติในเรื่องดังกล่าว
- 2.16 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในการทำธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด
- 2.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์

ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

2.18 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี
- (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.19 นอกเหนือจากกรณีภายใต้ข้อ 3 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่างๆ เช่น การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทแม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามสัญญา

แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีกรรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (ฉ) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามข้อ 3.1 (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความรับผิดชอบภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หากไม่ดำเนินการตามที่ทรัสต์กำหนด

3.2 การกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัท

ประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่oprสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำ

บัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

- (ค) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหาอำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

3.3 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือนเพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่าย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเป็นภาระ และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (6) แบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 7 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดง

รายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามงานองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
- (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ียอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกัน ติดต่อกันเกินสองครั้ง
 - (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบ เอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - (2) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้ง ล่าสุด
 - (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อ การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ มีการ ประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ง) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของ บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

- (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้คำนึงถึงภาระ ภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
 - (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัท ที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (จ) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือ มาตรฐานสากล
- (ฉ) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- (1) หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่าน การรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้าย ของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก ให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน
- (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
 - (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

- (2) เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการ ประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการ กำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าว อาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

- (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจาก การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการ ดำเนินการดังกล่าว

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็น ธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัท จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทจะสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าและให้บริการใช้พื้นที่
4. บริษัทจะเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 -

- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เปื้อนให้ต้องรับผิดชอบ
 - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 7.1 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- (ข) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
- (ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด
- (5) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (6) ภายหลังจากการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปีซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

โดยการลงทุนของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นโครงการที่คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตาม

กฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
 - (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการกับตราสารหนี้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

- (5) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ โดยในปัจจุบัน กองทรัสต์มีนโยบายที่จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเป็นหลัก

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตัวเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้
ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขาย
ล่วงหน้าแฝง
 - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้
หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่
เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ
หน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิก
สามัญของInternational Organization of Securities Commissions (IOSCO)
หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขาย
หลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นเป็นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฅ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่า กองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (ฎ) ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ
สำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (ฉ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัล
ทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับ
อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4)
แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์โดยอนุโลม
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถ
ชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับ
กองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์โดยอนุโลม

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติ
บุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชี 2559 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ ทำให้กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่ กรรมการมีมติ	วันที่ขึ้น เครื่องหมาย	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผล ประกอบการ
27 กุมภาพันธ์ 2560	9 มีนาคม 2560	27 มีนาคม 2560	0.0759	21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จะจ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ขึ้นเครื่องหมาย	วันจ่ายเงินลดทุน	เงินแบ่งปันส่วนทุน (ต่อหน่วย)
27 กุมภาพันธ์ 2560	9 มีนาคม 2560	27 มีนาคม 2560	0.0613

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลของโครงการ

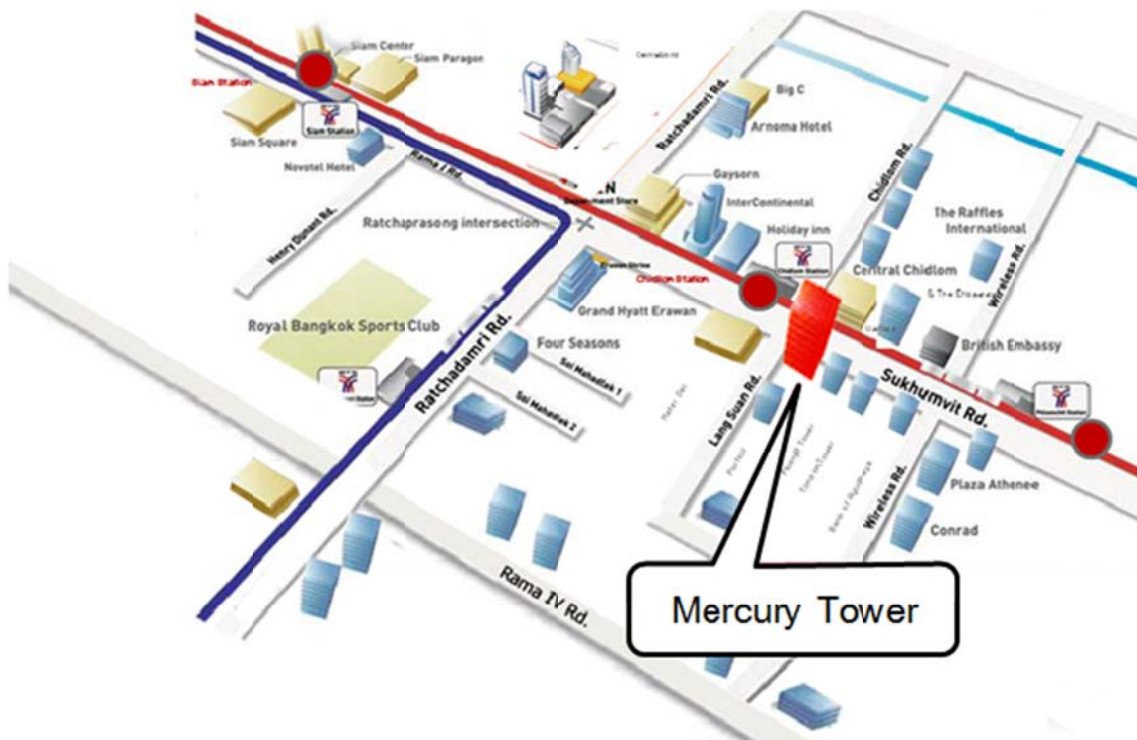


อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ บริเวณสี่แยกเพลินจิต (ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม) โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่า ภายในตัวอาคารบริเวณชั้น 1-4 ถูกพัฒนาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าและสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในปัจจุบันอาคารสำนักงานเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้เปิดให้บริการสมบูรณ์แล้ว โดยมีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งหมด ประมาณ 24,765.43 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่

สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 18,132.13 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,633.30 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม โดยมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้อาคารมีข้อได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีรถไฟฟ้าเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้อัฒไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงาน สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบางกอก ออฟฟิศเป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

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

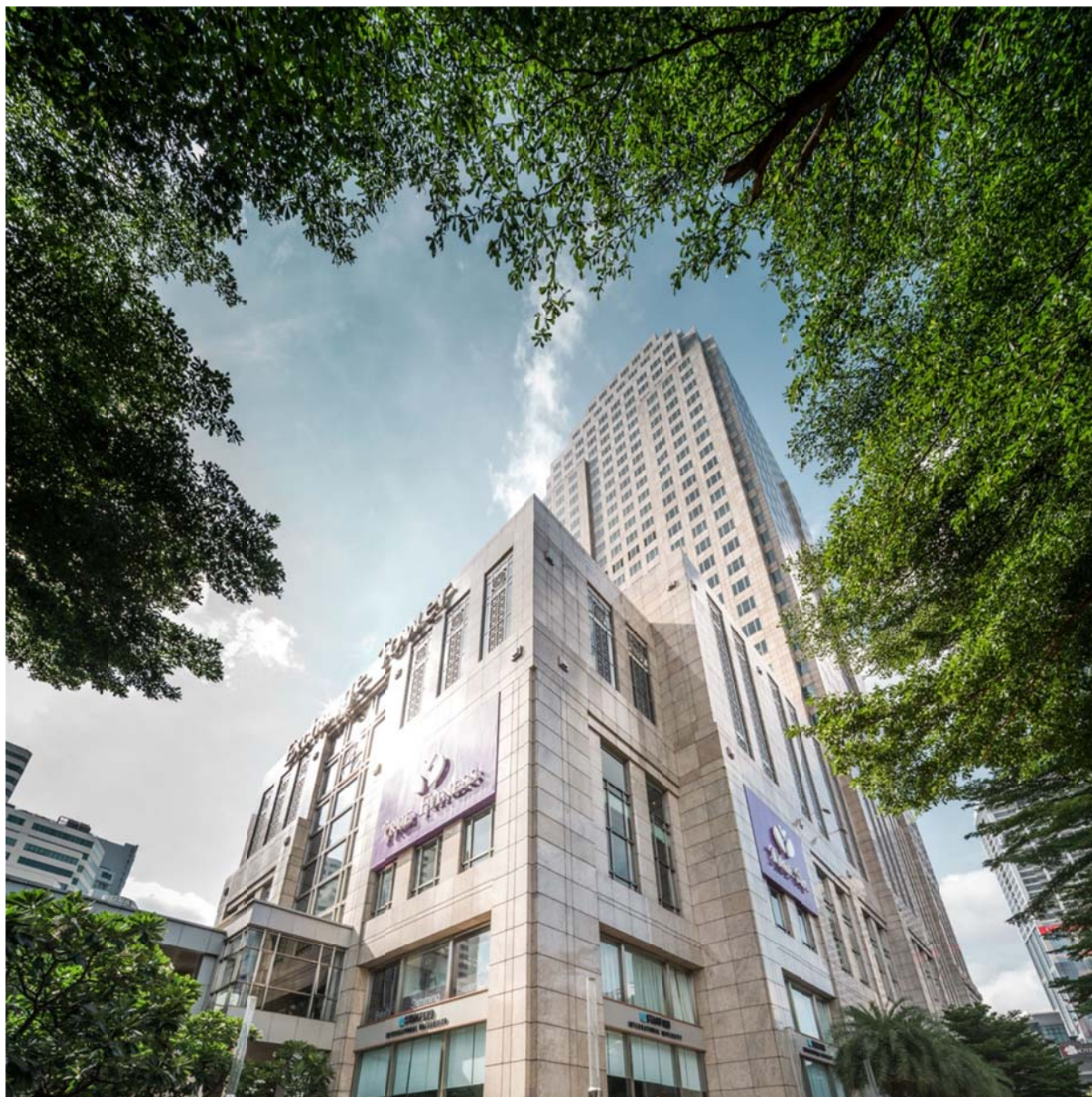
ระบบสาธารณูปโภค



ดำรงเสรีเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ประกอบอาคาร และบางกอก ออฟฟิศเป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ โดยระบบของ อาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และ อุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสาสื่ออากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสาสื่ออากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียม พร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั๊มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้าออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

ข้อมูลของโครงการ



อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สีแยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งสิ้นประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 35,232.36

ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 5,705.46 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,950.00 ตารางเมตร

ตำแหน่งที่ตั้ง

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย อยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งที่ตั้งของ อาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และ สถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทาง โดยมีทางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโดยตรงทำให้อาคารได้รับผลดีจากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่างๆ ที่จะเพิ่มจำนวนผู้โดยสารในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต โดยสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการใช้อัฒไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสารสาธารณะ ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



ที่ดินและอาคาร



บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงาน สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

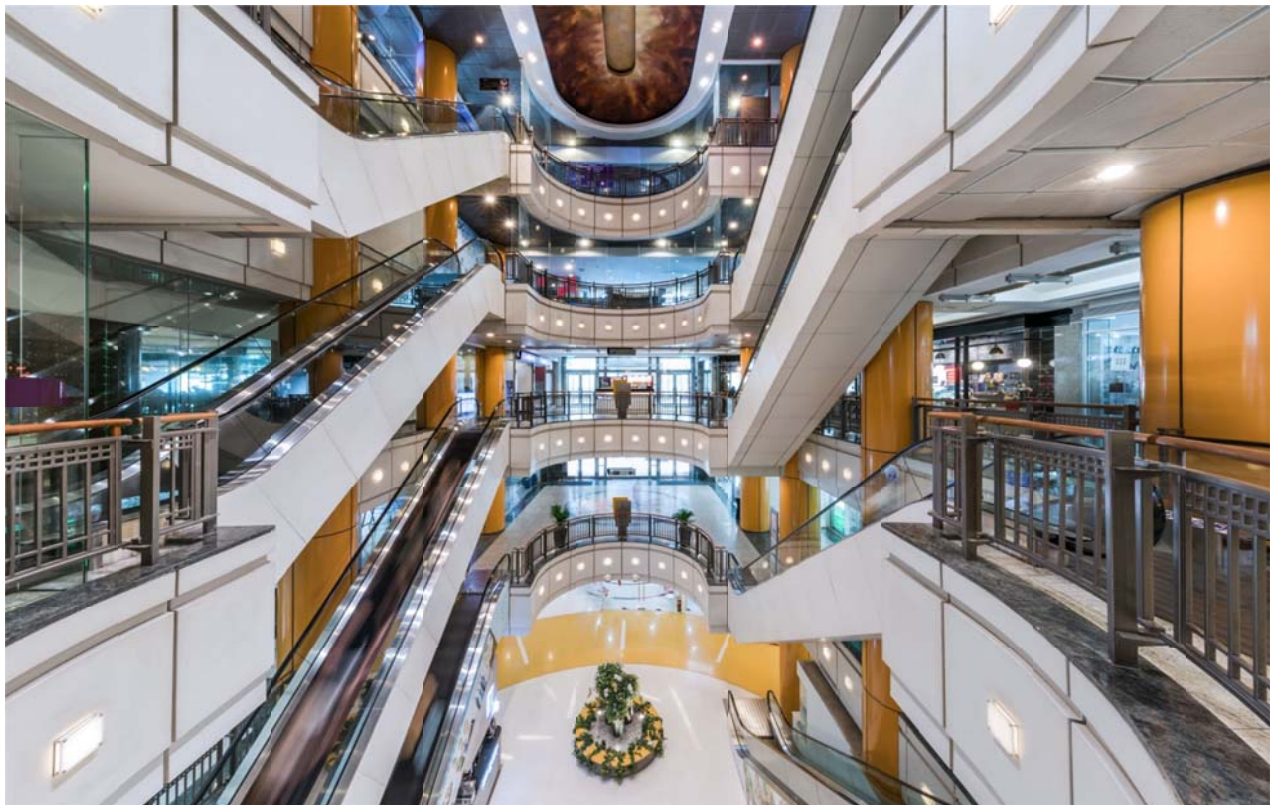
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1603	3675	4041	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-1-1
2.	2727	3710	208	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-3-21
3.	3599	3707	462	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-0-52
4.	7880	3708	1468	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-2-72
5.	18627	3711	2786	บริษัทเอ็กเซน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

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบ อาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภค และ อุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และ เครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั้มน้ำดื่มแรงดัน ปั้มน้ำดับเพลิง ปั้มน้ำเย็น ปั้มน้ำเสีย ปั้มน้ำระน้ำ แท้งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ เครื่อง ตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ



สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

การประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์นั้นสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า (Appraisal Approach)	วิธีรายได้	วิธีรายได้	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินค่า นับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน (Appraised Period)	19.14 ปี (Leasehold)	19.14 ปี (Leasehold)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
พื้นที่สำหรับให้เช่า (ตารางเมตร)	24,765	24,765	42,887	42,887
อัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่ร้านค้าและ Kiosk ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน (Retail Rental Rate) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	พื้นที่ร้านค้า: 1,450 พื้นที่ Kiosk: 1,200 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและ	พื้นที่ร้านค้าและ Kiosk: 1,409 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าใน	พื้นที่ร้านค้า: 1,100 พื้นที่ส่วนกลาง: 900 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและ	พื้นที่ร้านค้า: 1,066 พื้นที่ส่วนกลาง: 849 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญา

สมมติฐาน	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
	หลังจากครบ กำหนดสัญญาเช่า จะอ้างอิงตามอัตรา ค่าเช่าตลาด	สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม อัตราค่าเช่า ตลาด	หลังจากครบ กำหนดสัญญาเช่า จะอ้างอิงตามอัตรา ค่าเช่าตลาด	เช่าจะอ้างอิงตาม อัตราค่าเช่าใน สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม อัตราค่าเช่าตลาด
อัตราการเติบโตของ ค่าเช่าร้านค้า (Retail Growth Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 5 ต่อปี	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี	ร้อยละ 5 ต่อปี	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี

สมมติฐาน	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเช่าร้านค้า (Retail Occupancy Rate) (ร้อยละ)	ปีที่ 1-10: ร้อยละ 98 ปีที่ 11-18: ร้อยละ 95 ปีที่ 19 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95	<u>พื้นที่ร้านค้า</u> ร้อยละ 98 <u>พื้นที่ส่วนกลาง</u> ปีที่ 1-2: ร้อยละ 99 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 98	<u>พื้นที่ร้านค้า</u> ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90 <u>พื้นที่ส่วนกลาง</u> ปีที่ 1-2: ร้อยละ 99 ปีที่ 3-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
อัตราค่าเช่าตลาดของ พื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้า ลงทุน (Office Rental Rate) (บาท/ตารางเมตร/	840 ทั้งนี้การคำนวณ รายได้ค่าเช่าในช่วง ก่อนครบกำหนด สัญญาเช่าจะอ้างอิง ตามอัตราค่าเช่าใน	855 ทั้งนี้การคำนวณ รายได้ค่าเช่า ในช่วงก่อนครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม	900 ทั้งนี้การคำนวณ รายได้ค่าเช่าในช่วง ก่อนครบกำหนด สัญญาเช่าจะอ้างอิง ตามอัตราค่าเช่าใน	900 ทั้งนี้การคำนวณ รายได้ค่าเช่า ในช่วงก่อนครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม

สมมติฐาน	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
เดือน)	สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญาเช่า จะอ้างอิงตามอัตรา ค่าเช่าตลาด	อัตราค่าเช่าใน สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม อัตราค่าเช่า ตลาด	สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญาเช่า จะอ้างอิงตามอัตรา ค่าเช่าตลาด	อัตราค่าเช่าใน สัญญาเช่าและ หลังจากครบ กำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตาม อัตราค่าเช่าตลาด
อัตราการเติบโตของค่า เช่าสำนักงาน (Office Growth Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 3.5 ต่อปี	ปีที่ 1-4: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 5-7: ร้อยละ 3.3 ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี	ร้อยละ 3.5 ต่อปี	ปีที่ 1-4: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 5-7: ร้อยละ 3.3 ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี
อัตราการเช่าสำนักงาน (Office Occupancy Rate) (ร้อยละ)	ปีที่ 1-10: ร้อยละ 97 ปีที่ 11-18: ร้อยละ 95 ปีที่ 19 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ร้อยละ 98	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
อัตราคิดลด (Discount Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 10	ร้อยละ 10	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9

สมมติฐาน	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) (ร้อยละ)	-	-	ร้อยละ 6.5	ร้อยละ 6

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าตลาดที่ปรากฏในตารางนี้เป็นอัตราสำหรับผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่าที่ต่อสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไว้เพิ่มเติม

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมโดยการซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายของในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดนี้ทางผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท) (3M)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
<u>บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด</u>											
กระแสเงินสดรับที่ได้ จากรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	131	536	568	618	630	635	667	678	661	692	704
กระแสเงินสดจ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการ บริหารทรัพย์สิน	42	171	180	193	197	200	210	214	212	222	227
กระแสเงินสดสุทธิ	90	365	388	425	432	434	457	464	448	470	477
<u>บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด</u>											
กระแสเงินสดรับที่ได้ จากรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	132	536	567	607	619	644	677	692	721	758	775
กระแสเงินสดจ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการ บริหารทรัพย์สิน	41	165	176	187	190	199	209	213	223	235	238
กระแสเงินสดสุทธิ	92	371	392	419	429	445	468	479	498	523	536

- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่อัตราไม่เกิน MLR บวกร้อยละ 2 ต่อปี

- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวในปี 2558
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ ต้องชำระ โดยกำหนด ที่ อัตรา ร้อยละ 20
- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่าเอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

อ้างอิงจากสมมติฐานข้างต้นจะสามารถคำนวณกำไรสุทธิของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้ อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิดังกล่าวจะน้อยกว่ากระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ เนื่องจากกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น นอกจากจะได้รับเงินปันผลซึ่งอ้างอิงจากกำไรสุทธิของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แต่ละปีแล้ว กองทรัสต์จะได้รับ ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นอกจากนี้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังมีค่าใช้จ่ายที่มิใช่เงินสด ซึ่งได้แก่ ค่าเสื่อมราคา จึงส่งผลให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์สามารถดำเนินการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ได้ซึ่งอ้างอิงจากกำไรสะสมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และ/หรือการชำระคืนเงินต้น โดยกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
	(3M)										
บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรเชียล (ประเทศไทย) จำกัด											
กระแสเงินสดสุทธิ	90	365	388	425	432	434	457	464	448	470	477
ค่าเสื่อมราคา	22	89	89	89	89	89	89	89	89	89	34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31

(หน่วย: ล้านบาท)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
	(3M)										
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12	49	53	61	62	63	67	69	66	70	82
กำไรสุทธิ	47	195	214	244	249	251	269	275	262	280	330
บวก: ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
บวก: ชำระคืนเงินต้น	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บวก: ชำระเงินปันผลจากกำไรสะสม	22	49	89	89	89	89	89	89	89	89	34
กระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ	78	316	334	364	370	371	390	395	383	400	395
ผลการประเมินมูลค่า	5,175 ล้านบาท										
บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด											
กระแสเงินสดสุทธิ	92	371	392	419	429	445	468	479	498	523	536
ค่าเสื่อมราคา	22	89	89	89	89	89	89	89	89	89	34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12	50	54	60	62	65	69	72	76	81	94

(หน่วย: ล้านบาท) (3M)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
กำไรสุทธิ	49	200	217	239	247	260	278	287	302	322	377
บวก: ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
บวก: ชำระคืนเงินต้น	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บวก: ชำระเงินปันผลจากกำไรสะสม	22	49	89	89	89	89	89	89	89	89	34
กระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ	79	321	337	360	367	380	398	408	423	443	442
ผลการประเมินมูลค่า	5,333 ล้านบาท										

โดยสรุปทางที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 5,175 – 5,333 ล้านบาท

8 รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

- ไม่มี

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
- มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

6. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

- กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

7. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

8. กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น

- หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด โดยไม่ใช่การกู้ยืมเงินจากกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ถึงข้อ 7 โดยอนุโลมเว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์

ข้อมูลการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้เบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนองเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 2,180 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ และสนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนระยะสั้นนั้นทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อกำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด

อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการจัดหา เงินกู้ยืม	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) วงเงินกู้ที่ 2: (1) อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MOR (Minimum Overdraft Rate) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) บวกร้อยละ 1 (2) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินกู้ระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) อนึ่ง (ก) อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
---	--

ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะ 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย”) วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันที่ครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

หลักประกันการกู้ยืม	1. จ้างนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ 2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ 2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ • ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ • ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ทาวเวอร์ โดย (1) ผู้ให้เช่า และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ 2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน 2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ 2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ 3. เอกสารสกลหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสกลหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด
---------------------	--

	นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้จะมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปี* โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้กู้ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	1. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ 2. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ • ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า • ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

	ในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำปกติของผู้กู้ • ก่อนนี้ในทางการค้ำปกติ รวมขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท 3. ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ 5. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้ 6. ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา 7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้ • สำเนาทางการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ • สำเนาทางการเงินประจำปีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ 8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ 9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่ท้าวว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้ทราบโดยพลัน 10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคาตลาดและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาวะการณ์ตลาด 11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่า
--	--

	ข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้รายอื่น หรือ (ข) ปรับเปลี่ยนข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้รายใหม่ มี เช่นนั้นผู้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมด โดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด 12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost) 13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปีของแต่ละโครงการ นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ นี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อ นั้นเป็นไปตามที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก 1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ 3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ 4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงินครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ 5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้

เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าความเสี่ยงในการระดมทุนเพื่อชำระเงินกู้ในปีที่เงินกู้

ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของ กองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขตาม สัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่าง ทรัสต์ กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้เป็นบริษัท ย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทในกลุ่มของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตาม ประกาศที่เกี่ยวข้อง

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นเป็นการดำเนินการที่มีความ สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทาง การค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนเป็นอย่างดี

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มี ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามา แทรกแซง และมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่ กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะมีการคำนึงถึงหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะเวลาการ ผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและใน

ระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดัดบัญชี	(26,324)
รวม	2,023,676

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

24.96%

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต

1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 4 ปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่อง เป็นผลจากการใช้จ่ายภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและลงทุน และมูลค่าการส่งออกที่กลับมาฟื้นตัวโดยขยายตัวร้อยละ 5.6 จากปีก่อน ทางด้านการบริโภคของภาคครัวเรือน ภาคเอกชนมีการปรับตัวขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทางภาษีช่วงปลายปี ภาคการท่องเที่ยวปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากปีก่อน

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.13 จากเดือนก่อนหน้า เนื่องมาจากการฟื้นตัวของราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานทรงตัวตามต้นทุนโดยรวมและแรงกดดันจากอุปสงค์ในประเทศที่ต่ำ อัตราการว่างงานยังทรงตัวจากเดือนก่อนหน้า ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่องเป็นผลมาจากการส่งออกที่เพิ่มขึ้นและการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว

2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่ามีการชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมระดับกลางและระดับล่าง อันเนื่องมาจากกำลังซื้อลดลงโดยพิจารณาได้จากความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อน ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

3. แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะขาดแคลน เนื่องจากปัจจุบันพบว่ามีพื้นที่อาคารสำนักงานว่างอยู่เพียงแค่ประมาณ 340,607 ตารางเมตร หากดูจากความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงกว่า 140,000 ตารางเมตรต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานใน 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีอยู่ประมาณ 241,665 ตารางเมตร พบว่าการเติบโตของอุปสงค์จะสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน

ดังนั้นอุปสงค์ที่สูง และอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด จะส่งผลให้เจ้าของอาคารสำนักงานมีการปรับค่าเช่าให้สูงขึ้น และคาดว่าจะมีการปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 3 ต่อปีทั้งนี้อุปทานที่มีจำนวนจำกัดใน

ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่นั้นอาจมีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือใช้พื้นที่ชนิดอื่น ๆ ที่สามารถทดแทนความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานได้ ยกตัวอย่างเช่น โฮมออฟฟิต หรืออาคารพาณิชย์

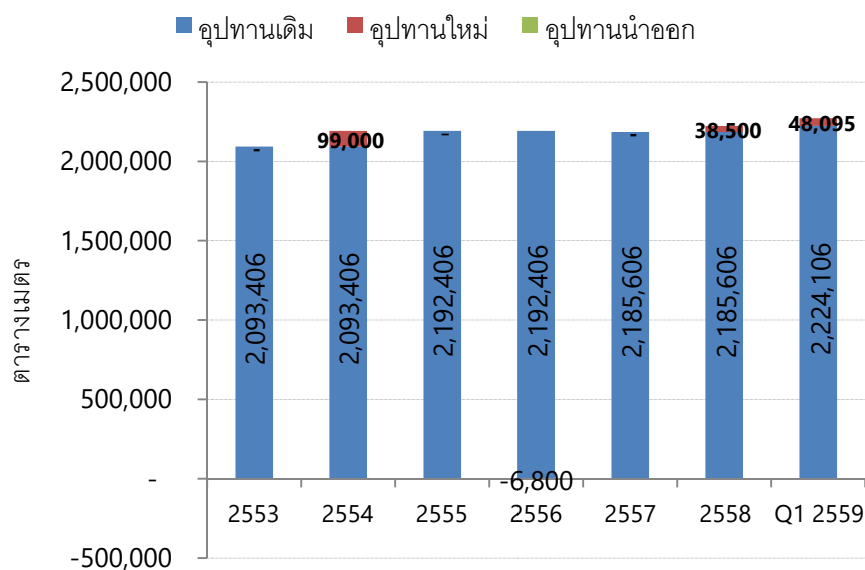
ตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

1. อุปทานย้อนหลัง

ไตรมาส 1 ปี 2559 อุปทานอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,272,201 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี 2554 จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารปาร์คเวนเจอร์ - เกรดเอ ตั้งอยู่บริเวณลุมพินี (27,000 ตารางเมตร) และ อาคารสาทรสแควร์ - เกรดเอ ตั้งอยู่บริเวณสาทร/สีลม (72,000 ตารางเมตร) ส่วนในปี 2556 มีอาคาร 1 อาคาร คือ อาคารนายเลิศ - เกรดบี ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท (6,800 ตารางเมตร) ได้ถูกนำออกจากอุปทาน เนื่องจากมีการปรับปรุงอาคาร ใน ปี 2558 มีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น (38,500 ตารางเมตร) จากอาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และในปีล่าสุดมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจากอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (48,095 ตารางเมตร)

อุปทาน อาคารสำนักงานให้เช่าบริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. อุปทานจำแนกตามเกรด

สัดส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอ และบี ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีสัดส่วนไม่ต่างกันมาก หากแต่ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ 1,288,268 ตารางเมตร ส่วนอาคารสำนักงานเกรดบีมีพื้นที่ 983,933 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามเกรด ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	เกรดเอ	เกรดบี	รวม
2553	1,102,673	990,733	2,093,406
2554	1,201,673	990,733	2,192,406
2555	1,201,673	990,733	2,192,406
2556	1,201,673	983,933	2,185,606
2557	1,201,673	983,933	2,185,606
2558	1,240,173	983,933	2,224,106
ไตรมาส 1 ปี 2559	1,288,268	983,933	2,272,201

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3. อุปทานจำแนกตามสถานที่ตั้ง

พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณสาทร/สีลม ถึง 1,298,866 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ บริเวณลุมพินี มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 782,589 ตารางเมตร ส่วนบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีพื้นที่อาคารสำนักงาน น้อยที่สุด เพียงแค่ 190,746 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามสถานที่ตั้ง ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	ลุมพินี	สาทร/สีลม	สุขุมวิทตอนต้น	รวม
2553	707,494	1,188,366	197,546	2,093,406
2554	734,494	1,260,366	197,546	2,192,406
2555	734,494	1,260,366	197,546	2,192,406
2556	734,494	1,260,366	190,746	2,185,606
2557	734,494	1,260,366	190,746	2,185,606
2558	734,494	1,298,866	190,746	2,224,106
ไตรมาส 1 ปี 2559	782,589	1,298,866	190,746	2,272,201

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

1. อุปสงค์ย้อนหลัง

บริษัทข้ามชาติให้ความสนใจในการเข้ามาตั้งอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และมักเลือกพื้นที่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจเนื่องจากสะดวกในการติดต่อกับบริษัทคู่ค้า และ ลูกค้า บริษัทต่างชาติหลายบริษัทเลือกประเทศไทยเป็นฐานสำหรับตั้งสำนักงานใหญ่เนื่องจากประเทศไทยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในการดำรงชีวิตสำหรับชาวต่างชาติ นอกจากนี้กรุงเทพฯ ยังได้ชื่อว่าเป็นศูนย์กลางการสื่อสารและการขนส่งซึ่งมีความสะดวก อีกทั้งสภาพแวดล้อมที่ดี และวิธีการดำรงชีวิตที่ดี ค่าครองชีพที่ไม่สูง นอกจากนี้ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีราคาที่ไม่แพง อีกทั้งชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาวนั้นสามารถมีวิถีชีวิตที่หรูหราและปลอดภัยในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยบริษัทข้ามชาติซึ่งมีจำนวนมาก คือ บริษัทจากประเทศญี่ปุ่น ให้ความสนใจเข้ามาจัดตั้งสำนักงานและเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ

ไตรมาส 1 ปี 2559 มีพื้นที่อาคารสำนักงานถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,134,050 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 2,272,201 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราครอบครองพื้นที่ที่ร้อยละ 93.9 โดยปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 85.6

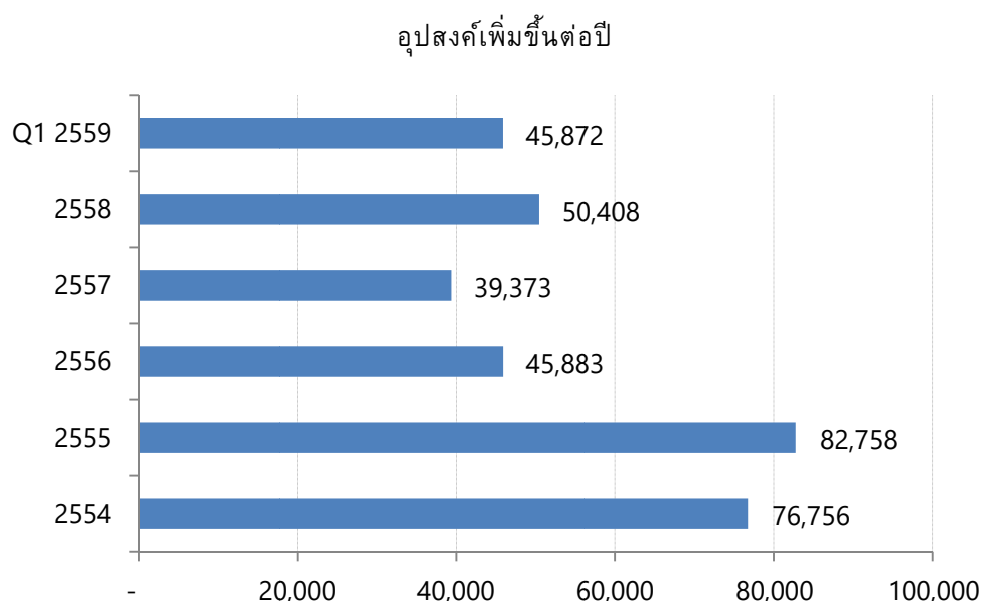
ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าอาคารสำนักงานจำแนกตามสถานที่ตั้ง ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า
2553	2,093,406	1,793,000	85.6%
2554	2,192,406	1,869,757	85.3%
2555	2,192,406	1,952,515	89.1%
2556	2,185,606	1,998,398	91.4%
2557	2,185,606	2,037,771	93.2%
2558	2,224,106	2,088,179	93.9%
ไตรมาส 1 ปี 2559	2,272,201	2,134,050	93.9%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการดูดซับ

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในแต่ละปีของอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ณ ปี 2554 - 2558 เฉลี่ยอยู่ที่ 60,000 ตารางเมตรต่อปี ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 มีจำนวนพื้นที่ที่ถูกเช่าเพิ่ม 45,872 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีเพิ่มขึ้นน้อย และเนื่องจากอุปทานคงเหลือของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจค่อนข้างเหลือน้อยลง โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่เหลือน้อยมาก เมื่อบริษัทต้องการขยายพื้นที่ในอาคารเดิม หากแต่อาคารสำนักงานนั้นๆ ไม่อาจมีพื้นที่ให้เช่าได้เพิ่มขึ้น บริษัทเหล่านั้นอาจต้องทำการย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่สร้างเสร็จซึ่งอาจอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ หากแต่การเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจสะดวก อันได้แก่ บริเวณถนนรัชดาภิเษก อาคารที่สร้างเสร็จใหม่ในบริเวณนั้นได้แก่ อาคารเอไอเอ เดอะแคปปิตอล และ อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 39 เป็นต้น



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. อุปสงค์จำแนกตามเกรดและสถานที่ตั้ง

บริเวณที่มีอุปสงค์สูงที่สุดคือ บริเวณสาทร/สีลม โดยมีอุปสงค์รวมที่ 1,197,501 ตารางเมตร โดยอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอมีอุปสงค์สูงที่สุดอยู่ที่ 641,887 ตารางเมตร รองลงมาคือเกรดบีบริเวณสาทร/สีลม มีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน 555,614 ตารางเมตร ส่วนบริเวณที่มีอุปสงค์อาคารสำนักงานต่ำที่สุด คือ บริเวณ สุขุมวิท โดยเกรดเอมีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานที่ 98,267 ตารางเมตร ส่วนเกรดบีมีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานเพียง 85,998 ตารางเมตร ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อย่างไรก็ตามการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบีในบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 96.6 ปัจจุบันในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือให้เช่าเพียง 138,150 ตารางเมตร โดยบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีพื้นที่ว่างให้เช่าเพียง 6,481 ตารางเมตร บริเวณสาทร/สีลม มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่างให้เช่าสูงสุดอยู่ที่ 101,365 ตารางเมตร ส่วนบริเวณลุมพินีมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือให้เช่า 30,304 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณลุมพินีจำแนกตามเกรด ปี 2553 -ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	ลุมพินี							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	412,914	348,792	84.5%	64,123	294,580	265,703	90.2%	28,377
2554	439,914	367,253	83.5%	72,661	294,580	262,537	89.1%	31,414
2555	439,914	386,284	87.8%	53,631	294,580	262,308	89.0%	28,492
2556	439,914	402,993	91.6%	36,922	294,580	282,639	95.9%	16,519
2557	439,914	417,046	94.8%	22,868	294,580	281,235	95.5%	18,058
2558	439,914	425,047	96.6%	14,867	294,580	284,502	96.6%	14,883
ไตรมาส 1 ปี 2559	488,009	468,420	96.0%	19,589	294,580	283,865	96.4%	10,715

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่ในบริเวณลุมพินีที่ไม่มีพื้นที่ว่างให้เช่า คือ อาคารปาร์คเวนเจอร์ สยามทาวเวอร์ ดิออฟฟิตแอทเซ็นทรัลเวิร์ล และอาคารจีพีเอฟ ส่วนอาคารเกรดบีในบริเวณลุมพินีที่ไม่มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่าง มีหลายอาคาร เช่น อาคารคิวเ้าส์เพลนิจิต อาคารมณีนยาเซ็นเตอร์ อาคารอัมรินทร์ทาวเวอร์ เป็นต้น

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า รายอาคารบริเวณลุมพินี ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

บริเวณลุมพินี					
เกรดเอ		488,009	468,420	19,589	96.0%
ดิออฟฟิตแอนด์เซ็นทรัลเวิร์ล	2547	80,000	79,820	180	99.8%
ออลซีซั่น ซีอาร์ซี	2544	64,700	59,519	5,181	92.0%
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	2559	48,095	42,933	5,162	89.3%
แอทนี ทาวเวอร์	2550	46,340	42,483	3,857	91.7%
สยามทาวเวอร์	2541	32,139	32,139	-	100.0%
ออลซีซั่น แคปปิตอล	2544	30,750	30,750	-	100.0%
ออลซีซั่น เอ็มไทย	2544	30,000	29,185	815	97.3%
ปาร์คเวนเจอร์	2554	27,000	27,000	-	100.0%
จีพีเอฟ	2535	25,650	25,650	-	100.0%
สินธรทาวเวอร์ 3	2536	25,438	24,258	1,180	95.4%
ต้นสนทาวเวอร์	2541	22,000	20,249	1,751	92.0%
เวฟเพลส	2539	20,000	19,801	199	99.0%
สินธรทาวเวอร์ 2	2536	18,000	16,736	1,264	93.0%
เมอริควี ทาวเวอร์	2541	17,897	17,897	-	100.0%
เกรดบี		294,580	283,865	10,715	96.4%
มณียาเซ็นเตอร์	2541	34,000	34,000	-	100.0%
เฟลินจิตทาวเวอร์	2536	32,000	31,310	690	97.8%
อัมรินทร์ทาวเวอร์	2527	19,292	19,292	-	100.0%
วานิสสาทาวเวอร์	2535	19,000	19,000	-	100.0%
รีเจนแฮาส์	2535	17,374	17,176	198	98.9%
สินธรทาวเวอร์ 1	2535	15,000	15,000	-	100.0%
มหาทุนพลาซ่า	2527	15,000	14,865	135	99.1%
เอสจีทาวเวอร์	2536	14,964	12,275	2,689	82.0%
เคียนหงวน 2	2535	14,000	9,921	4,079	70.9%
เพรสซิเด็นททาวเวอร์	2541	13,106	13,106	-	100.0%
อัลมาลิงค์	2534	12,700	12,700	-	100.0%
มิลเลเนียมทาวเวอร์	2536	12,447	12,237	210	98.3%
208วิทย์	2536	12,444	10,563	1,881	84.9%
อาคารโกลเด้นแลนด์	2544	11,627	11,627	-	100.0%
อินโดซูเอะ	2537	11,000	11,000	-	100.0%
คิวแฮาส์เฟลินจิต	2541	10,825	10,825	-	100.0%
ปิยะเพลสหลังสวน	2549	9,000	8,810	190	97.9%
เคียนหงวน 1	2515	8,400	8,400	-	100.0%
เอเวอร์กรีน เฟลส	2543	7,000	6,450	550	92.1%
ต้นสนบิวด์ิง	2541	5,400	5,307	93	98.3%
รวม		782,589	752,285	30,304	96.1%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณสาทร/สีลมจำแนกตามเกรด ปี 2553-ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	สาทร/สีลม							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	590,249	490,558	83.1%	99,691	598,117	519,329	86.8%	78,788
2554	662,249	537,627	81.2%	124,622	598,117	523,150	87.5%	74,967
2555	662,249	572,822	86.5%	89,427	598,117	538,925	90.1%	59,192
2556	662,249	601,446	90.8%	60,803	598,117	533,673	89.2%	64,444
2557	662,249	613,114	92.6%	49,135	598,117	543,622	90.9%	54,496
2558	700,749	647,683	92.4%	53,066	598,117	548,760	91.7%	49,357
ไตรมาส 1 ปี 2559	700,749	641,887	91.6%	58,862	598,117	555,614	91.3%	42,504

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่ในบริเวณสาทร/สีลมที่ไม่มีพื้นที่ว่างให้เช่า คือ แบงคอกซ์ดีทาวเวอร์ อับดุลราฮิม และ อาคารจามจุรีสแควร์ ส่วนอาคารเกรดบีในบริเวณสาทร/สีลม ที่ไม่มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่าง มีหลายอาคาร เช่น อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ อาคารซีพีทาวเวอร์ 1 เป็นต้น ส่วนอาคารสำนักงานในบริเวณสาทร/สีลม ที่มีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลือมากที่สุด คือ อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ เนื่องจากเป็นอาคารเพิ่งก่อสร้างเสร็จ

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า รายอาคารบริเวณสาทร/สีลม ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

(หน่วย: ตารางเมตร)

บริเวณสาทร/สีลม					
เกรตเอเชีย		700,749	641,887	58,862	91.6%
เอ็มไพร์ทาวเวอร์	2542	155,196	135,196	20,000	87.1%
อ็อกจิโอเลีย	2542	91,275	85,995	5,280	94.2%
จามจุรีสแควร์	2551	90,000	89,320	680	99.2%
สาทรสแควร์	2554	72,000	69,085	2,915	96.0%
คิวเฮาส์ลุมพินี	2549	58,600	58,600	-	100.0%
สาทรซิตี้ทาวเวอร์	2537	55,000	52,409	2,591	95.3%
อัมดุลราฮิม	2538	48,000	48,000	-	100.0%
แบงคอกซิตี้ทาวเวอร์	2542	43,328	43,328	-	100.0%
เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์	2558	38,500	17,325	21,175	45.0%
เอเชียทาวเวอร์	2551	27,850	21,993	5,857	79.0%
รามาลแลนด์	2537	21,000	20,636	364	98.3%
เกรตบี		598,117	555,614	42,504	91.3%
ไทยซีทีทาวเวอร์	2537	55,000	51,699	3,301	94.0%
ยูไนเต็ดเซ็นเตอร์	2537	50,000	42,995	7,005	86.0%
อาคารแบงคอกอินชัวร์เรนซ์	2541	45,000	44,653	347	99.2%
ซีพีทาวเวอร์1	2532	36,000	36,000	-	100.0%
ชาเตอร์สแควร์	2539	33,400	23,311	10,089	69.8%
สีลมคอมเพล็กซ์	2535	32,580	32,404	176	99.5%
อาคารรัจนาการ	2538	30,600	28,960	1,640	94.6%
อาคารรววัฒน์	2539	25,366	23,926	1,440	94.3%
หะรินทร	2536	25,000	24,360	640	97.4%
อาคารบุญมิตร	2516	21,000	21,000	-	100.0%
อมิโก้ทาวเวอร์	2549	20,000	19,594	406	98.0%
ลิเบอร์ตีสแควร์	2537	19,500	17,909	1,591	91.8%
เอเชียเสริมกิจ	ไม่ระบุ	19,024	19,024	-	100.0%
ศาลาแอสทาร์	2552	16,700	15,413	1,287	92.3%
ไทยวา1	2529	16,500	16,500	-	100.0%
เศรษฐกิจวันทาวเวอร์	2536	15,000	13,112	1,888	87.4%
อาคารปิโยทาวเวอร์	2536	14,000	13,394	606	95.7%
คิวเฮาส์สาทร	2536	13,964	13,964	-	100.0%
ศรีเฟื่องฟุ้งทาวเวอร์	2516	13,900	13,900	-	100.0%

บริเวณสาทร/สีลม					
โครงการ	ปีที่เปิด	พื้นที่เช่ารวม	พื้นที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราเช่า
เกรดบี		598,117	555,614	42,504	91.3%
คิวเฮาส์คอนแวนต์	2534	13,247	9,518	3,729	71.9%
อาคารดุสิตออฟฟิศ	2522	13,200	13,200	-	100.0%
อาคารบุปผาจิต	2536	12,486	12,486	-	100.0%
ปัญญาภูมิ2	2538	10,875	10,255	620	94.3%
อาคารศรีเพ็ญพุ่ม	2516	9,792	6,044	3,748	61.7%
ปัญญาภูมิ1	2540	8,723	8,283	440	95.0%
อาคารกมลสุขโกศล	2534	7,300	6,954	347	95.3%
อาคารเคซีซี	2533	6,500	5,109	1,391	78.6%
ซูริคเฮาส์	2548	5,562	5,254	308	94.5%
อาคารเกษมกิจ	2516	5,000	4,795	205	95.9%
เดอะคริสเตียน	ไม่ระบุ	2,898	1,598	1,300	55.1%
รวม		1,298,866	1,197,501	101,365	92.2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณสุขุมวิทตอนต้น จำแนกตามเกรด ปี 2553-ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	สุขุมวิทตอนต้น							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	99,510	89,702	90.1%	9,808	98,036	78,416	80.0%	19,620
2554	99,510	92,382	92.8%	7,127	98,036	86,178	87.9%	11,858
2555	99,510	97,503	98.0%	2,007	98,036	90,893	92.7%	7,143
2556	99,510	99,272	99.8%	238	91,236	82,953	90.9%	8,283
2557	99,510	99,240	99.7%	270	91,236	88,228	96.7%	3,008
2558	99,510	97,912	98.4%	1,598	91,236	89,080	97.6%	2,156
ไตรมาส 1 ปี 2559	99,510	98,267	98.8%	1,243	91,236	85,998	94.3%	5,238

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อุปทานลดลง เกิดจากการมีอุปทานนำออกในช่วงปีนั้น ๆ อันเนื่องมาจากอาคารสำนักงานมีการปิดปรับปรุง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ในบริเวณสุขุมวิทตอนต้นพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนี้เกือบเต็มทั้งสิ้น หากมีพื้นที่เหลือ ก็มีพื้นที่ว่างน้อยกว่า 500 ตารางเมตรต่ออาคาร

ตารางแสดงอุปทานอุปสงค์และอัตราเช่า รายอาคารบริเวณสุขุมวิทตอนต้น ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

บริเวณสุขุมวิทตอนต้น					
โครงการ	ปีที่เปิด	พื้นที่เช่ารวม	พื้นที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราเช่า
เกรดเอ		99,510	98,267	1,243	98.8%
ทูแปซิฟิกเพลส	2537	22,000	21,820	180	99.2%
อินเตอร์เซนจ์ 21	2551	41,725	40,754	971	97.7%
เอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์	2549	35,785	35,693	92	99.7%
เกรดบี		91,236	85,998	5,238	94.3%
วันแปซิฟิก	2532	17,500	15,510	1,990	88.6%
คอลลัมทาวเวอร์	2548	33,736	33,736	-	100.0%
ไทมส์แควร์	2535	19,000	18,760	240	98.7%
เพลินจิตเซ็นเตอร์	2539	21,000	17,992	3,008	85.7%
รวม		190,746	184,265	6,481	96.6%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

1. ราคาเช่าย้อนหลัง

ไตรมาส 1 ปี 2559 ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 802 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ราคาเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 ซึ่งอยู่ที่ 640 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ตารางแสดงราคาเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ปี	เกรดเอ	เกรดบี	ค่าเช่าเฉลี่ย
2553	732	548	640
2554	736	553	645
2555	753	575	664
2556	823	601	712
2557	854	607	731
2558	937	640	789
ไตรมาส 1 ปี 2559	955	648	802

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2. ราคาเช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง

ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในบริเวณสุขุมวิทมีราคาเช่าเฉลี่ยสูงสุด กล่าวคือ 998 บาท ต่อตารางเมตร ต่อ เดือน ทั้งนี้ในบริเวณสุขุมวิทมีอาคารสำนักงานที่เสนอราคาเช่าพื้นที่สูงกว่า 1,000 บาท ต่อตารางเมตร ต่อ เดือน ถึง 2 อาคาร อันได้แก่ อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ และ อาคารอินเตอร์เชนจ์ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสี่แยกอโศก ตัดกับรัชดาภิเษก มีระบบขนส่งระบบรางผ่าน ทั้งรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รองลงมาคือ เกรดเอบริเวณลุมพินี อยู่ที่ 976 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ เกรดเอสาทร/สีลม มีราคาเช่า 903 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนราคาเช่าต่ำสุด คือ เกรดบีบริเวณสาทร/สีลม อยู่ที่ 595 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ตารางแสดงราคาเช่าเฉลี่ยจำแนกตามสถานที่ตั้งและเกรด ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ปี	ลุมพินี		สาทร/สีลม		สุขุมวิทตอนต้น	
	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี
2553	729	599	734	512	727	582
2554	735	604	736	517	718	585
2555	755	620	751	538	755	613
2556	818	655	808	550	887	644
2557	851	662	840	561	920	643
2558	962	708	890	586	972	680
ไตรมาส 1 ปี 2559	976	715	903	595	998	680

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนของราคาเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณลุมพินีที่มีราคาเช่าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน คือ อาคารสยามทาวเวอร์ (1,200) อาคารปาร์คเวนเจอร์ (1,300) อาคารแอทนีทาวเวอร์ (1,100) และดิออฟฟิตแอทเซ็นทรัลเวิร์ล (1,000)

ตารางแสดงราคาค่าเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในบริเวณลุมพินี ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณลุมพินี	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตเอเชีย	729	735	755	818	851	962	976
ดิออฟฟิตแอนด์เซ็นทรัลเวิร์ล	850	800	750	750	800	900	1000
สินธรทาวเวอร์ 2	650	650	650	690	720	850	850
จีพีเอฟ	680	680	680	680	680	750	750
สินธรทาวเวอร์ 3	650	650	650	690	720	850	910
ต้นสนทาวเวอร์	700	700	730	730	730	790	890
สยามทาวเวอร์	700	700	750	800	800	1200	1200
เวฟเพลส	750	750	750	780	780	900	900
ออลซีซั่น เอ็มไทย	750	750	750	880	880	990	990
ออลซีซั่น แคปปิตอล	750	750	750	880	880	990	990
ปาร์คเวนเจอร์	ไม่ระบุ	850	1,000	1,100	1,300	1,400	1,400
เมอริควีทาวเวอร์	670	670	750	790	840	840	880
ออลซีซั่น ซีอาร์ซี	750	750	750	880	880	990	990
แอทนี ทาวเวอร์	850	850	850	990	1050	1050	1100
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	820
เกรตบี	599	604	620	655	662	708	715
เคียนหงวน 1	550	600	600	600	600	600	600
อินโดซูเอะ	600	650	650	650	650	650	650
เคียนหงวน 2	600	550	600	550	550	650	650
อัลมาลิ่งค์	680	680	680	680	700	700	780
ต้นสนบิวติง	420	420	450	450	450	450	680
สินธรทาวเวอร์1	650	650	650	690	720	730	810
อาคารโกลเด้นแลนด์	500	500	550	580	580	600	600
208วิทยุ	680	680	715	760	840	840	850
มณียาเซ็นเตอร์	600	550	600	600	650	750	670
มหาทุนพลาซ่า	500	450	500	630	550	660	690
อัมรินทร์ทาวเวอร์	675	690	750	750	750	930	930
เพลินจิตทาวเวอร์	700	700	710	710	730	750	750

บริเวณลุ่มพินี่	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตปี	599	604	620	655	662	708	715
ปิยะเพลสหลังสวน	600	550	470	660	700	700	580
คิวแฮสเพลนจิต	650	650	650	700	680	850	850
รีเจนแฮส	500	600	600	600	650	736	650
เอสซีทาวเวอร์	650	650	650	650	650	650	650
มิลเลเนียมทาวเวอร์	650	650	650	730	650	650	650
เพรสซิเด็นททาวเวอร์	680	710	750	800	870	950	950
วานิสทาทาวเวอร์	500	550	550	650	600	600	600
เฉลี่ยบริเวณลุ่มพินี่	640	648	668	714	733	803	821

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในบริเวณสาทร/สีลม มีเพียงอาคารคิวแฮสลุ่มพินี่อาคารเดียวที่มีราคาเช่าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน เนื่องจากบริเวณยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานว่างเยอะกว่าในบริเวณสุขุมวิทตอนต้น และ บริเวณลุ่มพินี่

ตารางแสดงราคาเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในบริเวณสาทร/สีลม ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณสาทร/สีลม	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตเอ	734	736	751	808	840	890	903
แบงคอคซิตี้ทาวเวอร์	680	680	680	750	750	750	750
สาทรซิตีทาวเวอร์	680	680	680	750	800	800	800
เอเชียทาวเวอร์	750	750	750	800	850	850	875
เอ็มไพร์ทาวเวอร์	675	675	675	850	900	945	945
สาทรสแควร์	ไม่ระบุ	750	850	875	875	925	960
คิวแฮสลุ่มพินี่	850	825	825	900	900	1,100	1,100
อัมดูลราฮิม	720	750	750	750	800	825	825
จามจุรีสแควร์	700	700	750	750	825	850	825
อ็อกซีเลีย	700	700	700	800	800	850	850
รามาลแลนด์	850	850	850	850	900	1,100	1,200
เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	800	800

บริเวณสาทร/สีลม	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตปี	512	517	538	550	561	586	595
อมิโกทาวเวอร์	420	420	450	450	450	450	450
ปัญญาภูมิ2	420	420	420	420	420	420	450
เอเชียเสริมกิจ	550	650	650	600	600	620	600
ปัญญาภูมิ1	380	380	420	420	420	450	450
เศรษฐกิจวันทาวเวอร์	450	500	500	450	450	500	550
อาคารบุญมิตร	400	400	400	450	450	500	500
ไทยซีทีทาวเวอร์	450	450	480	490	500	530	550
อาคารบียูไอทาวเวอร์	450	450	450	450	450	475	500
เดอะคริสเฮอร์ส	400	400	400	400	400	450	450
ไทยวา1	500	500	500	550	550	550	550
ซีพีทาวเวอร์1	750	650	650	650	750	750	750
ชาเตอร์สแควร์	500	500	590	570	570	570	590
อาคารบุญจิต	550	550	550	550	550	580	580
อาคารกมลสุโกศล	450	470	500	500	550	550	550
อาคารเกษมกิจ	420	450	450	550	550	550	650
อาคารเคซีซี	320	320	400	400	320	326	350
ลิเบอร์ตีสแควร์	600	600	650	700	700	700	700
อาคารศรีเฟื่องฟุ้ง	500	500	500	500	500	450	450
อาคารรัจนาการ	529	579	579	579	583	583	583
อาคารแบงคอคอินทาวน์	550	550	550	550	650	650	650
คิวเฮอร์สคอนแนนต์	550	600	600	600	650	700	700
คิวเฮอร์สสาทร	600	600	600	600	650	750	750
แอทสาทร	500	375	550	590	620	650	680
อาคารดุสิตออฟฟิต	650	650	750	750	650	650	650
หะรินทร	650	650	650	675	675	750	750
สีลมคอมเพล็กซ์	680	680	700	780	850	900	900
ศรีเฟื่องฟุ้งทาวเวอร์	330	365	365	365	365	500	500
ซูริคเฮอร์ส	675	675	675	750	750	750	750
ยูไนเต็ดเซ็นเตอร์	650	700	670	670	720	765	760
อาคารวรวัฒน์	480	480	480	500	500	600	600
เฉลี่ยบริเวณสาทร/สีลม	563	572	591	615	631	668	678

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในส่วนของการราคาเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณสุขุมวิทตอนต้นที่มีราคาเช่าเข้าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน คือ อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 (1,025) และ อาคารเอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์ (1,200)

ตารางแสดงราคาเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในสุขุมวิทตอนต้น ปี 2553-ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณสุขุมวิทตอนต้น	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตเอ	727	718	755	887	920	972	998
ทูแปซิฟิคเพลส	630	575	600	680	680	740	770
อินเตอร์เซนจ์ 21	750	780	790	980	980	1,025	1,025
เอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์	800	800	875	1,000	1,100	1,150	1,200
เกรตบี	582	585	613	644	643	680	680
วันแปซิฟิค	570	525	550	650	650	650	650
คอล์มทาวเวอร์	650	650	650	650	650	650	650
ไทมส์แควร์	550	550	600	600	600	650	650
เพลินจิตเซ็นเตอร์	690	650	650	676	670	750	750
เฉลี่ยบริเวณสุขุมวิท ตอนต้น	616	614	646	736	751	789	799

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

3. ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุนอาคารสำนักงาน

ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกบริเวณชั้น G มีระดับราคาเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยอยู่ที่ 1,953 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยอัตราค่าเช่าจะอยู่ในช่วง 400 - 3,050 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนบริเวณชั้น 2 ขึ้นไป อัตราค่าเช่าจะลดลงโดยเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ที่ 1,725 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยช่วงราคาเช่าอยู่ที่ 300-2,800 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยบริเวณลุมพินีเป็นบริเวณที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกสูงที่สุด เฉลี่ยที่ 1,839 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยค่าเช่าในชั้น G เฉลี่ยอยู่ 1,953 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ ชั้น 2 ขึ้นไปเฉลี่ยที่ 1,725 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน รองลงมาคือ บริเวณสาทร/สีลม มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่

1,288 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยชั้น G เฉลี่ยอยู่ที่ 1,400 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ ชั้น 2 ขึ้นไป เฉลี่ยอยู่ที่ 1,175 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน บริเวณสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,278 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน บริเวณที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดอยู่บริเวณถนนพระราม 3 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,050 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อเดือน

ตารางแสดงราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุนอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น G			ชั้น 2 ขึ้นไป			ราคา ค่าเช่า เฉลี่ย พื้นที่ค้า ปลีก
	ราคาเช่า เฉลี่ย ต่ำสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย สูงสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย	ราคาเช่า เฉลี่ย ต่ำสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย สูงสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย	
สาทร/สีลม	600	2,200	1,400	450	1,900	1,175	1,288
ลุมพินี	855	3,050	1,953	650	2,800	1,725	1,839
พระราม 4	610	2,000	1,305	420	1,600	1,010	1,158
พระราม 3	400	1,900	1,150	300	1,600	950	1,050
สุขุมวิท	760	2,400	1,580	750	1,200	975	1,278
รัชดาภิเษก/ พระราม 9	710	2,000	1,355	410	1,800	1,105	1,230

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2559 ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุนอาคารสำนักงาน นั้นไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 อย่างไรก็ตาม ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุนอาคารสำนักงานมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ในปี 2558 นี้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 1 ถึง 5 หรือร้อยละ 3.3 โดยเฉลี่ยทำเลที่มีการขึ้นค่าเช่าสูงที่สุดคือทำเลถนนสาทร/สีลมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ตามมาด้วยทำเลบริเวณพระราม 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 และทำเลถนนสุขุมวิทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

ตารางแสดงราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุนอาคารสำนักงาน ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ทำเล	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
สาทร/สีลม	1,158	1,197	1,222	1,288	1,288
ลุมพินี	1,775	1,789	1,798	1,839	1,839
พระราม 4	1,047	1,089	1,102	1,158	1,158
พระราม 3	1,044	1,044	1,059	1,050	1,050
สุขุมวิท	1,158	1,199	1,225	1,278	1,278
รัชดาภิเษก/พระราม 9	1,148	1,167	1,189	1,230	1,230

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

มูลค่าทุน และอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงานในกรุงเทพ (Capital Value / Yields
of Office Buildings in Bangkok)

ปี	Capital Value (มูลค่า ทุน) (บาท/ตารางเมตร)	Yield (ผลตอบแทน)	อาคารสำนักงาน ที่มีการซื้อขาย
2554	71,428	4.5%-6%	เฟลทินจิตเซ็นเตอร์
2555	ไม่มีข้อมูล	5%-6.5%	ไม่มีข้อมูล
2556	89,879	5%-6.5%	ซีพีทาวเวอร์ 1
2557	93,779	5%-6.5%	เอส เจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอม เพล็กซ์
2558	71,839	5.5%-7%	ชั้นทาวเวอร์ 1

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ที่มาของข้อมูลได้มาจากอาคารสำนักงานที่ซื้อขายในตลาดที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือ Freehold

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์คือทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (ค) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(จ) ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยได้รับจากผู้จ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- กรณีผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยเกิดข้อสงสัยว่าการจ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินของผู้จ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- ในกรณีที่ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
- ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยอาจขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จ้ดจ้หน้ยเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยเป็นหลัก
- ผู้จ้ดจ้หน้ยทรัพย์สินที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

ผู้จัดการการจ้ดจ้หน้ยจะถือว่าผู้จ้ดจ้หน้ยทรัพย์สิน และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนดสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหลัง

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- 13.2 สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม

- 13.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 13.4 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อ

ระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มี

อำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 13.5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 13.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
 - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 13.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการ

จ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

13.9 ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

13.10 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 20%		

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการ เพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้าน บาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายใน การบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษ ดังกล่าวในรอบปีใดๆ ใน กรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิ	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		หลังปรับปรุงแล้วของ กองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียม พิเศษของรอบปีนั้นๆ มี จำนวนน้อยกว่า ค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะ เรียกเก็บ	
	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์: 1. ค่าธรรมเนียมในการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ภายหลังการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ต่อ ประชาชนครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลัก ที่ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์: ไม่เกิน 2%	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่ น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน และ/ หรือการประเมินมูลค่าหุ้น ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่าย จัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจ ภาพรวมตลาดและ/หรือ ภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจาก การกู้ยืมเงินจากธนาคาร พาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญา เงินกู้ และค่าธรรมเนียมใน การดำเนินการด้าน หลักประกันรวมถึงค่าจด จำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
จัดทำและจัดพิมพ์รายงาน ประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับบัญชี การ สำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม และ เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่า แปล และค่าจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว			
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และ ค่าใช้จ่ายอันเป็นผลมาจากการ ติดตามสถานะเช็คคง ค้าง เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียน เรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ยากกร ค่าโทรศัพท์ ค่า โทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็ค ฉบับใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจาก การเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการ ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/ หรือประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีในศาล เพื่อ รักษาสិทธิของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับ การดำเนินงานและการ บริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การรับคำปรึกษาทาง กฎหมายในเรื่องต่างๆ ของ กองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการ ยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหม ทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่า สินไหมทดแทนความ เสียหายแก่บุคคลภายนอก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา และเอกสารที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เป็น ต้น			
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ตามหน้าที่ หรือเรียกค่า สินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย			
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และ ค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
จัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องในงาน เทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษา เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน การ จัดทำและดูแลรักษา สื่อ สังคมออนไลน์ต่างๆ การจัด หรือสนับสนุนงานการกุศล ต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อ สังคม การจัดกิจกรรมตาม วันประเพณี การจัดงาน แถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นจากการให้บริการผู้ ให้บริการภายนอก			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูกเรียกร้องจากเจ้าหนี้อื่นเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายชื่อผู้เช่าและป้ายบอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
สินเปลือง ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้ เช่า ค่านายหน้าตัวแทนขาย อสังหาริมทรัพย์			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสค่า ดูแลบำรุงรักษาและ ซ่อมแซมส่วนต่อเชื่อม รถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่ กฎหมายกำหนด เช่น ภาษี โรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือ ปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าบริการ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ลงทุน			
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุน ของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และกรรมการ รวมถึง ค่า อบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่า พาหนะและเดินทาง ค่า รักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์ สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดจ้างผู้ให้ บริการภายนอกซึ่ง ดำเนินการด้านการจัดทำ บัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงาน ด้านธุรการ เป็นต้น ค่าการ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ดำเนินงานต่างๆ ของบริษัท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่าน การ ถือหุ้น			
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/ หรือที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง กฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทาง ภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัด ประชุมนักวิเคราะห์ หลักทรัพย์ การพบปะนัก ลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(28) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคาร จากกองควบคุมอาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(29) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัลเนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงาน จราจร สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
กระเช้าดอกไม้แสดงความ ยินดี			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ พิธีกรรมทางศาสนาและสิ่ง ศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชา ศาลพระภูมิ งานทำบุญ อาคารประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(31) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติ และ/หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือ พลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32) ค่าใบอนุญาตและ ค่าธรรมเนียมในการต่อ ใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อม อพยพหนีไฟ และการอบรม ดับเพลิงประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่ม ทุน และ/หรือการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน			กรณีได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน หรือ การเพิ่มทุน หรือการ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัด จำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่ เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน และการเพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรด โชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณาขอรับการ สนับสนุนการจองซื้อ อีเว้นท์ ฉลองความสำเร็จ			
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/ หรือค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา อื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืม เงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติ บุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญา เงินกู้ และค่าธรรมเนียมใน การดำเนินการด้าน หลักประกันรวมถึงค่าจด จำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายใน การจัดทำ จัดพิมพ์ และ จัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือ ตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ ลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายและ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องใน การจัดตั้งและ/หรือเสนอขาย กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมยื่นแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียม ยื่นคำขอเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียม การจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน และค่าใช้จ่าย ในการเตรียมและจัดทำ เอกสารสัญญา ค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล เช่น dataroom ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำ รังวัดที่ดิน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือ ตัวแทนในการจัดหา อสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้า มี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่ เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการ ตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายใน การเดินทาง ในการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
การโอน ค่าธรรมเนียมการ จดสิทธิการเช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น			
(10) ค่าธรรมเนียมในการ วิเคราะห์และศึกษาความ เป็นไปได้และความ เหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของ กองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้า ซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูก หักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ ซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอน หลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่านั้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง กฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทาง ภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบ วิชาชีพทางบัญชีต่อการ ตรวจสอบประมาณการงบ กำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่ง รวมถึงการสำรวจภาพรวม ตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายใน การตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงด้าน ภาษีและ/หรือด้านการเงิน			
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียา กร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำ ธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือ ชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และ ค่าใช้จ่ายในการจัดส่ง เอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/ หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการ โอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ย ประกันภัยทรัพย์สินในกรณี ที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		งบการเงินเฉพาะ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง%	เพดาน%		เรียกเก็บจริง%	เพดาน%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,549,292	0.12%	2.00%	6,549,292	0.12%	2.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,303,821	0.08%	1.00%	4,303,821	0.08%	1.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	436,401	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	436,401	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,648,290	0.10%	2.00%	2,806,412	0.05%	2.00%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	691,388	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	450,000	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	44,201,630	0.80%	ตามที่จ่ายจริง	20,586,218	0.37%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานที่จัดจำหน่าย	8,609,967	0.16%	ตามที่จ่ายจริง	8,609,967	0.16%	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	15,491,316	0.28%	ตามที่จ่ายจริง	15,491,317	0.28%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,779,740	0.07%	ตามที่จ่ายจริง	1,048,960	0.02%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,384,983	0.17%	ตามที่จ่ายจริง	-	0.00%	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	99,096,828	1.79%	20.00%	60,282,388	1.09%	20.00%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,539,805,605			5,516,556,938		



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวสิน วนิชย์วรนนต์

ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

3 มีนาคม 2560

16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) รายการที่บางกอก ออฟฟิศ ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าเดิมโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ดำเนินการให้กองทรัสต์มีสิทธิในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ จากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และรายการที่บางกอก ออฟฟิศดำเนินการโอนทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่โดยทางอ้อมของบางกอก ออฟฟิศ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ความสัมพันธ์	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่โดยทางอ้อมของบางกอก ออฟฟิศ ผู้ให้สัญญาตามสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และผู้ขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) เช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่ง บางกอก ออฟฟิศ เป็นผู้ที่มีสิทธิการเช่าอยู่เดิมจากบริษัท ดำรงเสรี จำกัด เจ้าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดย บางกอก ออฟฟิศ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยการโอนสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ให้กับกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า

	ทรัพย์สินกับเจ้าของได้ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการดำเนินการดังกล่าวให้แก่บางกอก ออฟฟิศ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้ นอกจากนี้แล้วกองทรัสต์ (โดยทรัสต์) จะซื้อทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอก ออฟฟิศจากบางกอก ออฟฟิศ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ บางกอก ออฟฟิศ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้
เงื่อนไขนโยบายราคา	ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำรายการ	รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าซึ่งมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี ดังนั้นจึงถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปการค้าปกติทั่วไป

(2) รายการที่กองทรัสต์เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จากนายสุชาติ เจียรานุสสดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	นายสุชาติ เจียรานุสสดี
ความสัมพันธ์	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งจะเป็นผู้ขายหุ้นจำนวนดังกล่าวทั้งหมดให้กับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) ซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งหนึ่งในนั้น คือ นายสุชาติ เจียรานุสสดี ผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับนายสุชาติ เจียรานุสสดี และผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่น เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้มาชำระค่าซื้อขายหุ้นดังกล่าว
เงื่อนไขนโยบายราคา	ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และราคาหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินโดยอ้างอิงการประมาณการโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับการทำรายการ	รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีโดยทางอ้อม ดังนั้นจึงถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. เจื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปตามการค้าปกติทั่วไป
--	---

(3) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่ 1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียม

	พิเศษดังกล่าวในกรณีที่กำลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อน ค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ 3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3.1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา 3.2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วย ค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น 2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมี

	ประสิทธิภาพ 3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว และการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์
--	--

หมายเหตุ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้เฮ้าส์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) มีอัตราการเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.88 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (คำนวณจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนในปีบัญชีล่าสุดหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ย (ค่าเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินรวมต้นปีและสิ้นปี)) และค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ ชื่นเตอร์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุน และร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ 2: ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.75 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา และอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.5 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ณ ปัจจุบันสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) รายการที่บริษัท หาดสabay จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท หาดสabay จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 60.99 ในบริษัท หาดสabay จำกัด และนายกฤษณ ชันทวรกิจ ซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการในบริษัท หาดสabay จำกัด บริษัท หาดสabay จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท หาดสabay จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท หาดสabay จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</td><td>58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะโอนมายังกองทรัสต์ บริษัท หาดสabay จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท หาดสabay จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

- (2) รายการที่บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่า/บริการพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัดจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริกาาระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอริควี ทาวเวอร์</td><td>ประมาณ 94.19</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะมีการจัดทำ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

(3) รายการที่บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดมีการเช่า/บริการพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดีซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้อำนวยการควบคุมในบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>320.20</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด				
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยในการเข้าทำสัญญาครั้งแรกนั้น บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>ประมาณ 92.58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขนโยบายราคา	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับไม่เกิน MLR หรือไม่เกิน MOR บวกร้อยละ 1 (แล้วแต่กรณี) โดยวงเงินกู้ยืมระยะยาวมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 5 ปี และหลักประกันการกู้ยืมคือ 1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (2) กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งประกอบด้วย ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ รวมถึงเอกสารสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (3) สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มี

	ระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน (4) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ และ (5) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ 3. เอกสารสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

- (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์มีการเข้าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำการเข้าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเข้าพื้นที่ค่าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

เอกสารแนบ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559

(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ตา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลที่ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1, 7 และ 8 กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 และได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบดุลรวมจำนวนรวม 7,229 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนรวม 6,763 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 86 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้มาโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวโดยตรวจสอบราคาซื้อขายของเงินลงทุน สัญญาซื้อขายและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ

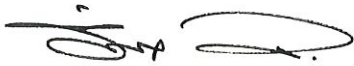
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ รัตนา จาละ



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	7,229,359,559	2,441,064,464
(งบการเงินรวม: ราคาทุน: 7,229 ล้านบาท)			
งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 2,441 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	8	-	4,321,782,599
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 4,322 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 17	550,497,576	292,179,409
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10, 17	26,869,293	15,615,179
จากเงินปันผล	8	-	33,700,000
จากดอกเบี้ย		45,719	7,133,257
อื่น		1,438,601	202,681
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	17	-	480,377,612
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	183,119,299	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	46,332,363	240,396
สินทรัพย์อื่น		68,429,500	52,153,649
รวมสินทรัพย์		8,106,091,910	7,827,568,545

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	17		
จากดอกเบี้ย		2,868,359	2,868,359
อื่น		38,489,942	27,798,677
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	215,933,099	171,485,146
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		18,183,247	-
รายได้รับล่วงหน้า		38,523,613	2,097,920
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		221,103,656	80,082,545
เงินกู้ยืมระยะยาว	13, 17	2,023,675,869	2,023,675,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		423,573	-
หนี้สินอื่น		7,084,947	3,003,091
รวมหนี้สิน		2,566,286,305	2,311,011,607
สินทรัพย์สุทธิ		5,539,805,605	5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		5,475,000,000	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	14	5,475,000,000	5,475,000,000
กำไรสะสม	15	64,805,605	41,556,938
สินทรัพย์สุทธิ		5,539,805,605	5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1183	10.0759
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		547,500,000	547,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
 ประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2559		
	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-เมอริคิวรี ทาวเวอร์	2,441,064,464	2,441,064,464	34%	2,441,064,464	2,441,064,464	36%
ที่ดินและอาคาร-เอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295,095	4,788,295,095	66%	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,229,359,559	7,229,359,559	100%	2,441,064,464	2,441,064,464	36%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 7)	-	-	-	4,321,782,599	4,321,782,599	64%
รวมเงินลงทุน	7,229,359,559	7,229,359,559	100%	6,762,847,063	6,762,847,063	100%

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไฟร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
		ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	161,865,009	59,500,132
รายได้เงินปันผล	17	-	33,700,000
รายได้ดอกเบี้ย	17	1,925,953	8,639,194
รวมรายได้		163,790,962	101,839,326
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		44,201,630	20,586,218
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	6,549,292	6,549,292
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 17	4,303,821	4,303,821
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	436,401	436,401
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	5,648,290	2,806,412
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		691,388	450,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		8,609,967	8,609,967
ค่าใช้จ่ายอื่น		3,779,740	1,048,960
ต้นทุนทางการเงิน	17	15,491,316	15,491,317
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		9,384,983	-
รวมค่าใช้จ่าย		99,096,828	60,282,388
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		64,694,134	41,556,938
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		64,694,134	41,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,694,134	41,556,938
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- สุทธิจากภาษีเงินได้	111,471	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,805,605	41,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
		ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
		ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		64,694,134	41,556,938
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		64,694,134	41,556,938
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	5,475,000,000	5,475,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
- สุทธิจากภาษีเงินได้		111,471	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		5,539,805,605	5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		5,539,805,605	5,516,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,694,134	41,556,938
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,591,737,895)	(2,441,064,464)
การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(4,321,782,599)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,384,983	-
ค่าตัดจำหน่าย	10,218,817	8,609,967
ต้นทุนทางการเงิน	15,491,317	15,491,317
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(13,719,579)	(15,615,179)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	(33,700,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(45,719)	(7,133,257)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(984,359)	(202,681)
การเพิ่มขึ้นในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	(480,377,612)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(191,729,266)	(191,729,266)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(240,397)	(240,397)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(57,343,667)	(52,153,648)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	26,323,124	27,798,677
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	181,335,325	171,485,146
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(759,066)	2,097,920
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	83,061,648	80,082,545
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,391,866	3,003,091
จ่ายภาษีเงินได้	(3,239,168)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(6,466,897,902)	(7,193,873,502)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	5,475,000,000	5,475,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	2,022,700,000	2,022,700,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้กู้ยืมเงินระยะยาวจากผู้ถือเดิมของบริษัทย่อย	(468,657,433)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(11,647,089)	(11,647,089)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,017,395,478	7,486,052,911
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	550,497,576	292,179,409
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	550,497,576	292,179,409

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1183	0.0759
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.1183	0.0759
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.1183	10.0759
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ	1.17	0.76
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,539,805,605	5,516,556,938
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.80	1.10
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย		
ระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.97	1.85
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	115.09	108.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,515,228,509	5,490,512,730

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร
และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี บริษัท โจนส์แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท ซีบีเอ็มแฟชลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ฯ ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์ฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น ⁽¹⁾
			31 ธันวาคม 2559
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	ไทย	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	ให้บริการใช้สะพานทางเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าอโศกกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และอาคารอินเตอร์เซน 21	ไทย	99.99

⁽¹⁾ คำนวณจากสิทธิในการออกเสียง

- ข) กองทรัสต์ฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) กองทรัสต์ฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการขององค์กรฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ค) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ง) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่องค์กรฯ และบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่องค์กรฯ และบริษัทย่อยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริงได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ	ตามระยะเวลาของสัมปทาน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิหรือความเสี่ยง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท หาดสabay จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกรายการกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

5.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดย ผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.10 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการจ่ายปันผลของบริษัทย่อยและอัตราคิดลด เป็นต้น

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารเมอร์คิวรีทาวเวอร์ และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 6,763 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 123 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงินรวม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441	2,441	2,441	2,441
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788	4,788	-	-
	<u>7,229</u>	<u>7,229</u>	<u>2,441</u>	<u>2,441</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคาร รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม โดยมีระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่ประมาณ 16 ปี 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 (ซึ่งเป็นระยะเวลาที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว) โดยมีมูลค่าการลงทุนที่จ่ายชำระจำนวน 2,441 ล้านบาท (เงินจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าและอุปกรณ์ 2,420 ล้านบาท และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า 21 ล้านบาท)

ข) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในงบการเงินรวม

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ที่ถือโดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ที่ดินและอาคารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ดังกล่าวได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 7,229 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะ: 2,441 ล้านบาท) เท่ากับราคาทุนที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,322 ล้านบาท (มูลค่าหุ้น 4,320 ล้านบาท และค่าอากรแสตมป์ 2 ล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ยังเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงในอัตราร้อยละ 99.99

การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีอำนาจควบคุมบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด และทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ นับตั้งแต่วันที่มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินคือ 21 ตุลาคม 2559

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัทย่อยแต่ละรายการ ณ วันที่ซื้อมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	171,109
ลูกหนี้	13,604
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,787,957
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	46,796
สินทรัพย์อื่น	12,329
รวมสินทรัพย์	5,031,795
หนี้สิน	
เจ้าหนี้	12,167
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,598
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12,185
เงินมัดจำรับจากลูกค้าตามสัญญาเช่า	138,042
เงินกู้ยืมระยะยาว	468,657
หนี้สินอื่น	44,363
รวมหนี้สิน	710,012
สินทรัพย์สุทธิ	4,321,783
กระทบบยอดเงินสดสุทธิ	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,321,783
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(171,109)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุน - สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	4,150,674

ในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราหุ้นละ 6.74 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 33.7 ล้านบาท บริษัทย่อยปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้บันทึกเงินปันผลดังกล่าวเป็นรายได้เงินปันผลในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่บริษัทย่อยประกาศจ่ายและปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 4,322 ล้านบาท เท่ากับราคาหุ้นที่ลงทุน กองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นสุดบัญชี

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2559	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	140	-	70	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	285,462	0.37	285,462	0.37
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	230,109	0.25	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	18,397	-	6,647	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	16,390	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	550,358		292,109	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	550,498		292,179	

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ได้ดังนี้

อายุหนี้คงชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,029	3,221
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	16,157	11,711
3 - 6 เดือน	683	683
รวม	26,869	15,615

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด		-
บวก: เพิ่มขึ้น		191,729
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด		(8,610)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด		183,119

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สิทธิในการใช้ สะพานทางเดิน เชื่อมต่อ	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	76,556	-	76,556
ซื้อเพิ่ม	-	240	240
31 ธันวาคม 2559	76,556	240	76,796
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	29,760	-	29,760
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	704	-	704
31 ธันวาคม 2559	30,464	-	30,464
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2559	46,092	240	46,332

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ซื้อเพิ่ม	240	240
31 ธันวาคม 2559	240	240
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	-	-
31 ธันวาคม 2559	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2559	240	240

สิทธิการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวเป็นสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าอโศกที่เกิดจากการที่บริษัทย่อย (บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด) ได้ทำสัญญาก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมต่อกับบริษัทผู้ได้รับสัมปทานในการก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมระหว่างระบบขนส่งมวลชนกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซน 21 ระยะเวลาของสัมปทานเริ่มต้นจากวันที่เปิดสะพานทางเดินเชื่อมต่อและสิ้นสุดใน วันที่ 4 ธันวาคม 2572

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(26,324)
รวม	2,023,676

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสองแห่งจำนวน 2,050 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี (20 ตุลาคม 2564)

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Financial Indebtedness to Total Asset Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA ratio เป็นต้น

14. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 5,475 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 547.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

15. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
กำไรสะสมต้นงวด	-	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงาน	64,694	41,556
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	111	-
กำไรสะสมปลายงวด	64,805	41,556

16. ค่าใช้จ่าย

16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ (Incentive Fee) ชำระเป็นรายเดือนละคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

16.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่	ระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 11 ตุลาคม 2559	วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2559	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย			
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)			
รายได้ดอกเบี้ย	-	7,088	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	33,700	ตามที่ประกาศจ่าย
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,252	341	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	1,552	1,552	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	6,549	6,549	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	4,304	4,304	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,648	2,806	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37	37	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	7,258	7,258	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง ⁽¹⁾	109,500	109,500	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ ⁽²⁾	13,650	13,650	ราคาตามสัญญา

(1) ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง ณ วันจัดตั้งก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

(2) ค่าธรรมเนียมการกู้ ณ วันกู้ยืมก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
บริษัทย่อย	-	4,321,783
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	303,859	292,109
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	643	616
ลูกหนี้จากเงินปันผล		
บริษัทย่อย	-	33,700
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทย่อย	-	7,088
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	46	46
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ⁽¹⁾		
บริษัทย่อย	-	480,378
สินทรัพย์อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	164	164
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,434	1,434
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18,123	18,123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	133,214	133,214
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,892	383
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,025,000	1,025,000

(1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำนวนรวม 480 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจำนวนครั้งละ 20 ล้านบาท ในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 30 มิถุนายน 2560 และเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯกำหนด

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่บริษัทย่อยยืมจากกองทรัสต์ฯและนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 469 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 16
- 18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	48	33
1 ถึง 5 ปี	28	22
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	10	-

- 18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯจำนวน 11 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ จำนวน 4 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อย จำนวน 7 ล้านบาท

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากเงินปันผล ลูกหนี้จากดอกเบี้ย เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	515	35	550	0.25 - 0.37
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	27	27	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	3	3	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	38	38	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	216	216	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	221	221	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	285	7	292	0.37
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	16	16	-
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	34	34	-
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	7	7	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	480	-	-	480	7.50
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	3	3	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	28	28	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	171	171	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	80	80	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0614 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 27 มีนาคม 2560
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับ ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.0759 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 27 มีนาคม 2560

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02 258 4515

โทรสาร 02 258 4519

เว็บไซต์ www.TPrimeReit.com