

วันที่ 28 มีนาคม 2568

- เรื่อง รายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ประจำปี 2568
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2567 (ในรูปแบบ QR Code)
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้อุปถัมภ์ของกองทรัสต์ ประจำปีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
 3. แบบฟอร์มคำถาม
- อ้างอิง
1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566
 2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 (สิ่งที่อ้างอิงถึง 1.และ 2. รวมเรียกว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้อง”)
 3. หนังสือที่ นร.(ว) 2/2566 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นรายละคนและผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2566

ตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปี และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นรายละคนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นรายละคนโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละคนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากเดิมที่ต้องเปิดเผยในที่ประชุมสามัญประจำปีนั้น

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ TPRIME”) ขอแจ้งเรื่องต่าง ๆ ผ่านการ

สื่อสารสองทางในรูปแบบการจัดส่งรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2568 (“รายงานข้อมูล”) เพื่อรายงานข้อมูลตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ สำหรับรอบปีบัญชี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้แล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. การจัดการกองทรัสต์ TPRIME ในเรื่องที่สำคัญ

รายการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ TPRIME ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ TPRIME ลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

โครงการ	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ¹		โครงการเมอริควีร ทาวเวอร์
ประเภท	อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า		อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า
การลงทุน	กรรมสิทธิ์ (ลงทุนทางอ้อม)		สิทธิการเช่า (ลงทุนทางตรง) คงเหลือ 10.89 ปี ²
ราคาประเมินทรัพย์สิน ³	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (มูลค่าหุ้นร้อยละ 99.99 ที่กองทรัสต์ TPRIME เข้าลงทุน ทางอ้อม)	1,644.00 ล้านบาท
	8,140.00 ล้านบาท	6,572.87 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹ ลงทุนผ่านการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

² ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

³ ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญของกองทรัสต์ TPRIME ในปี 2567

กองทรัสต์ TPRIME มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญดังนี้

- กองทรัสต์ TRPRIME ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตในระดับ BBB+ (Stable Outlook) เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567
- กองทรัสต์ TRPRIME ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการโดย ดร. ปฎิมา จีระแพทย์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2567
- กองทรัสต์ TRPRIME ได้เริ่มดำเนินการโครงการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Project) สำหรับอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ โดยขอบเขตของการปรับปรุงในเฟสแรก ได้แก่ พื้นที่โถงลิฟต์โดยสารส่วนสำนักงาน พื้นที่ Drop-off และเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ ด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับเฟสแรกประมาณ 20 ล้านบาท โดยคาดว่าจะปรับปรุงพื้นที่ในเฟสแรกแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 โดยโครงการปรับปรุงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในปัจจุบัน เพิ่มความสามารถในการดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการ รวมถึงผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่ทั้งในส่วนพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า และเพิ่มความน่าเชื่อถือโดยรวมของทรัพย์สิน

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ TRPRIME ในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.5 จากร้อยละ 2.0 ในปีก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตแข็งแกร่งร้อยละ 4.4 การลงทุนภาครัฐขยายตัวได้ร้อยละ 4.8 และการส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นถึงร้อยละ 5.8 ขณะเดียวกัน สาขาการท่องเที่ยวและบริการด้านอาหารก็ยังขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 9.5 อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจยังคงเผชิญความท้าทายสำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ลดลงร้อยละ 1.6 และภาระหนี้สินในครัวเรือนที่ยังคงสูง นอกจากนี้ ภาพรวมเศรษฐกิจโลกยังคงมีความไม่แน่นอน จากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจ ตลอดจนความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะเติบโตได้ในช่วงร้อยละ 2.3 ถึง 3.3 โดยปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญยังมาจากรายจ่ายลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยว และการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่การส่งออกยังคงมีแนวโน้มเติบโตได้ดีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีความเสี่ยงสำคัญที่ต้องเฝ้าระวัง ได้แก่ ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การชะลอตัวลงของเศรษฐกิจจีน รวมถึงระดับหนี้สินของภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ยังคงสูง ซึ่งอาจจำกัดการขยายตัวของเศรษฐกิจให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ในกรณีฐานได้

ในด้านของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี 2567 มีปริมาณพื้นที่สะสมรวม 6.31 ล้านตารางเมตร โดยในปีเดียวกันมีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 235,000 ตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวม (Occupancy Rate) ขยับขึ้นสู่ร้อยละ 77 และค่าเช่าเฉลี่ยภาพรวมทรงตัวที่ประมาณ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และยังมีแนวโน้มขยับขึ้นเล็กน้อย โดยเฉพาะพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งมีค่าเช่า

เฉลี่ยและความต้องการในตลาดที่สูงกว่า ยิ่งไปกว่านั้น คาดว่าในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 540,000 ตารางเมตร

จากปัจจัยข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยปรับใช้กลยุทธ์ด้านการตลาดที่ยืดหยุ่น เพิ่มสิ่งจูงใจ (Incentives) ทั้งทางด้านราคาและเงื่อนไขการเช่า ตลอดจนเน้นนำเสนอพื้นที่เช่าคุณภาพสูงและมีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Events) เพื่อสร้าง Brand Awareness และเจาะกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทต่างชาติ ธุรกิจสตาร์ทอัพ ผู้ให้บริการ Co-working space รวมถึงบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพขยายตัวในอนาคต

นอกเหนือจากการทำการตลาดและตั้งราคาที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังเดินหน้าโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement) เพื่อยกระดับมาตรฐานอาคารสำนักงานให้ทันสมัยและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน รวมทั้งพัฒนาระบบเทคโนโลยีและความปลอดภัยให้เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานอาคารสำนักงานชั้นนำ อีกทั้งยังได้วางแผนดำเนินงานด้านความยั่งยืน ตลอดจนเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในระยะยาวและเสริมความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ TPRIME ในสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ TPRIME ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ TPRIME ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TPRIME สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TPRIME สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไร ขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชี (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี) ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัดแล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หัวข้องบการเงิน) ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ

กองทรัสต์ TPRIME พร้อมรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้ ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566
งบแสดงฐานะการเงิน		
รวมสินทรัพย์	9,257.54	9,550.48
รวมหนี้สิน	2,694.99	2,721.37
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	6,829.11
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.9863	12.4732
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รวมรายได้	786.73	802.55
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	45.18	385.56
งบกระแสเงินสด		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-126.27	-12.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	697.32	710.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	571.05	697.32

เนื่องจากกองทรัสต์ TPRIME มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ TPRIME มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียน ที่ จท-3.(ว) 2/2564 ของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ TPRIME เท่ากับ 45.18 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตรา 0.4159 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 227.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 504.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต.

ดังกล่าวข้างต้น ของรอบปีบัญชี 2567 โดยสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2567 ได้ดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันที่จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	รอบผลการ ดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน จาก
9 พฤษภาคม 2567	7 มิถุนายน 2567	0.1149	1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	กำไรสุทธิ* และกำไร สะสม
8 สิงหาคม 2567	5 กันยายน 2567	0.1039	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	กำไรสุทธิ*
14 พฤศจิกายน 2567	12 ธันวาคม 2567	0.1044	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	กำไรสุทธิ*
20 กุมภาพันธ์ 2568	20 มีนาคม 2568	0.0927	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ตารางแสดงรายละเอียดการจ่ายเงินลดทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันที่จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
9 พฤษภาคม 2567	7 มิถุนายน 2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกิน*
8 สิงหาคม 2567	5 กันยายน 2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกิน*
14 พฤศจิกายน 2567	12 ธันวาคม 2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกิน*
20 กุมภาพันธ์ 2568	20 มีนาคม 2568	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกิน*

หมายเหตุ: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ TPRIME อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ TPRIME สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

นอกจากนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2567 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2568 ดังนี้

1. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	รายละเอียด
1	นางสาวสวาสดีดี อนุมานราชธน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME ในรอบปีบัญชี 2566 และ ปี 2567) และ/หรือ
2	นางสาวธิดินันท์ แวนแก้ว	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME) และ/หรือ
3	นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME)

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์ TPRIME และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดหนึ่งดังกล่าวข้างต้นที่เหลืออยู่เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของ

กองทรัสต์ TPRIME และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TPRIME พร้อมรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้

2. ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568

ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 1,045,000 บาท ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2567 ดังนี้

รายละเอียด	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	1,045,000	1,045,000	-

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2568 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รายงานข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรับทราบ โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีนี้นั้นมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า หากท่านต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องที่รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามได้ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2568 มายังช่องทางอีเมล หรือแบบฟอร์มคำถาม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) อีเมล : info@sccpreit.com
- 2) แบบฟอร์มคำถาม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3. ส่งกลับมายังบริษัทตามที่อยู่ด้านล่าง
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
โดย บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์
เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TPRIME ในวันที่ 7 มีนาคม 2568 (Record Date) เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ TPRIME ที่ <https://www.tprimereit.com> ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 และขอสงวนสิทธิในการตอบคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เฉพาะที่ได้รับการตรวจสอบการยืนยันตัวตนแล้ว และเป็นคำถามที่ไม่เป็นข้อมูลความลับที่สามารถเปิดเผยได้ ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น และที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่าง ๆ ที่ได้รายงานในคราวนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิษณุ ชมสุวรรณ)

กรรมการ

บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานประจำปี 2567
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

รายงานประจำปี 2567 (ในรูปแบบ QR Code)

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผย ข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดให้ทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถนำเสนอรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR Code ตามขั้นตอนต่อไปนี้

ระบบปฏิบัติการ iOS

1. เปิดกล้อง (Camera) ในโทรศัพท์เคลื่อนที่
2. สแกน (หันกล้องถ่ายรูปบนโทรศัพท์เคลื่อนที่) ไปที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความแจ้งเตือน (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูรายงานประจำปี 2567

หมายเหตุ: กรณีที่ไม่มีข้อความแจ้งเตือน (Notification) บนโทรศัพท์เคลื่อนที่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสแกน QR Code จากโปรแกรม (Application) อื่น ๆ เช่น QR Code Reader, Facebook หรือ Line เป็นต้น

ระบบปฏิบัติการ Android

1. เปิดโปรแกรม (Application) ที่สามารถสแกน QR Code เช่น QR Code Reader
2. สแกนไปที่ QR Code เพื่อดูรายงานประจำปี 2567

หมายเหตุ: กรณีที่ไม่ประสงค์จะดาวน์โหลดโปรแกรม QR Code Reader ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสแกน QR Code จากโปรแกรม (Application) อื่น ๆ เช่น Facebook หรือ Line เป็นต้น



ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์



ชื่อ	นางสาวสวาสดีวีดี อนุมานราชธน
	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400
บริษัท	บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์ไฮสคูลเพอร์ส เอพีเอเอส จำกัด
ระยะเวลางาน	มากกว่า 36 ปี
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน
	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรม
ประวัติการศึกษา	ปริญญาโทการบัญชี
	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาชิกวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- หลักสูตรโอกาสธุรกิจสุขภาพและการแพทย์สำหรับผู้บริหารระดับสูง (WHB) รุ่นที่ 2, มหาวิทยาลัยมหิดล (มิถุนายน - ตุลาคม 2565)
- หลักสูตร วิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่นที่ 3 สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) (กุมภาพันธ์ - มิถุนายน 2562)
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 200, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) (มกราคม - มีนาคม 2558)

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- คุณสวาสดีวีดีเป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไฟร์ชวอเตอร์ไฮสคูลเพอร์ส ในสายงานตรวจสอบภายใน และ ตรวจสอบบัญชี โดยได้ร่วมงานกับบริษัทมากกว่า 36 ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการตรวจสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การควบคุม การบริหารความเสี่ยง และ ด้านการบริการข้อมูลส่วนบุคคล มีประสบการณ์การทำงานให้กับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ในหลายๆอุตสาหกรรม เช่น ธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันชีวิต งานให้บริการ บริษัทผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคชั้นนำของประเทศ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์



ชื่อ	นางสาวธิตินันท์ แวนแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432
บริษัท	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
ระยะเวลางาน	มากกว่า 20 ปี
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีทางการบัญชี (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโททางการบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาชิกวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- คุณธิตินันท์เป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด คุณธิตินันท์มีประสบการณ์ทางการตรวจสอบบัญชี และให้บริการที่ปรึกษาแก่บริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน หลายแห่งในหลายภาคธุรกิจ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการพลังงาน และธุรกิจผลิตสินค้าอุปโภคและบริโภค
- คุณธิตินันท์เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หลายแห่ง

ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358
บริษัท บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
ระยะเวลางาน มากกว่า 25 ปี
ตำแหน่ง หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษาปริญญาโททางการบริหาร
New York Institute of Technology

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาชิกวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- คุณนันทิกาเป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ในสายงานตรวจสอบ โดยได้ร่วมงานกับบริษัทมากกว่า 25 ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการตรวจสอบบัญชี โดยมีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบ ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ลูกค้าเกี่ยวกับประเด็นทางบัญชี การควบคุมภายใน และการเตรียมการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก มีประสบการณ์การทำงานให้กับอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยี ข้อมูล การสื่อสาร และความบันเทิง ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจทางการเงินและการประกันภัย ธุรกิจของบริษัทโฮลดิ้ง และมีความเชี่ยวชาญใน IFRS และ US GAAP นอกจากนี้ยังรับผิดชอบในการตรวจสอบบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้ง PAE และ NPAE สำหรับลูกค้าในประเทศและต่างชาติในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ เช่น การชำระเงินออนไลน์ บริษัทที่ให้บริการด้านโลจิสติกส์ แพลตฟอร์มอินเทอร์เน็ตที่มีเนื้อหาคุณภาพสำหรับไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้ การช้อปปิ้งออนไลน์ และอื่น ๆ

แบบฟอร์มคำถาม

รายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์
ไพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ (กองทรัสต์ TPRIME) ประจำปี 2568

วันที่ _____

เรียน บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร้ม
พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้า _____ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ ถือหน่วยทรัสต์จำนวน _____ หน่วย
หมายเลขประจำตัวผู้ถือหน่วยทรัสต์ _____ มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้อง
กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ (กองทรัสต์ TPRIME) ประจำปี
2568 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

คำถาม _____

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TPRIME สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

คำถาม _____



เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2568

คำถาม _____

เรื่องที่ 4 อื่นๆ

คำถาม _____

ลงชื่อ _____

()

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนของท่าน (ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นบุคคลธรรมดา) หรือ สำเนาหนังสือรับรองบริษัท หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชนของผู้มีอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจ (ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นนิติบุคคล) เพื่อประโยชน์ในการยืนยันตัวตน

กลับมายังบริษัท ภายในวันที่ 25 เมษายน 2568