

วันที่ 10 เมษายน 2569

- เรื่อง รายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพร์ม หรือเพอร์ตี ประจำปี 2569
- เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพร์ม หรือเพอร์ตี
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2568 (ในรูปแบบ QR Code)
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569
 3. แบบฟอร์มคำถาม
- อ้างถึง
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 (สิ่งที่อ้างถึง 1.และ 2. รวมเรียกว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้อง”)

ตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ในการนี้ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพร์ม หรือเพอร์ตี (“TPRIME”) จึงขอเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ สำหรับรอบปีบัญชี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน

1.1 โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร คงเหลือระยะเวลาการเช่า วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 9 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่า วันที่ 21 พฤศจิกายน 2578) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน	2,420.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1,540.00 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568)

1.2 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ในที่ดิน อาคารและสังหาริมทรัพย์ ¹
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ²
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	8,149.00 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568)

หมายเหตุ: 1/ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

2/ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ แทนบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญของกองทรัสต์ ในปี 2568

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” ในระดับ BBB+ (Stable Outlook)

- เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่ โดยแต่งตั้ง รศ.ดร. ชโยดม สรรพศรี เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระแทน นางสาวเพียงดาว วัฒนายากร โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568 บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้แต่งตั้ง บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์ แทนบริษัท นันทวัน แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการโครงการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation Project) สำหรับอาคาร เมอริควีวี ทาวเวอร์ ในเฟสแรก โดยขอบเขตของการปรับปรุงครอบคลุม พื้นที่โถงลิฟต์โดยสารส่วน สำนักงาน พื้นที่ Drop-off เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้น 1 โซนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในปัจจุบัน เพิ่มความสามารถในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าและผู้เช่ารายใหม่ รวมทั้งรักษารฐานผู้เช่าเดิม

3. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ ในอนาคต

ปี 2569 การดำเนินงานของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอลงของเศรษฐกิจไทย และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่ารายย่อย ประกอบกับสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่ยังคงมีการแข่งขันสูงอย่างต่อเนื่อง ตามรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะพุ่งแตะระดับสูงสุดในปี 2569 ผู้เช่าก็จะได้รับประโยชน์จากสภาวะตลาดที่เอื้ออำนวย ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านอัตราค่าเช่าและข้อเสนอของใจที่สูงขึ้น อีกทั้งพฤติกรรมของผู้เช่าในปัจจุบันมุ่งเน้นการย้ายเข้าสู่อาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงตามเทรนด์ "Flight-to-Quality" ถือเป็นสัญญาณที่ชัดเจนว่า อาคารที่ไม่มีการปรับปรุงและไม่มีการรับรองมาตรฐานต่างๆ มีความเสี่ยงที่จะสูญเสียความสามารถในการแข่งขันและถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มตลาดรองอย่างถาวร ขณะที่อาคารที่มีการปรับสภาพลักษณะและปรับปรุงพัฒนาอย่างครอบคลุมจะสามารถรักษาตำแหน่งในกลุ่มอาคารแถวหน้าได้ในอีกหลายปีข้างหน้า ความท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารคือ การต้องปรับปรุงยกระดับอาคารให้สอดคล้องกับความคาดหวังที่เพิ่มขึ้นของผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้มั่นใจว่าจะยังคงแข่งขันได้ในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าของกรุงเทพมหานครที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงโครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์ และมีแผนงานเบื้องต้นสำหรับการปรับปรุงอาคารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งจะเริ่มดำเนินการในปี 2569 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและความคาดหวังของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป และสามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ TPRIME ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ TPRIME ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 2 สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ TPRIME สำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568		ปี 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน				
รวมสินทรัพย์	9,159.48	8,808.91	9,257.54	8,884.05
รวมหนี้สิน	2,697.53	2,444.76	2,694.99	2,456.43
สินทรัพย์สุทธิ	6,461.94	6,364.15	6,562.54	6,427.63
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.8026	11.6240	11.9863	11.7399
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รวมรายได้	792.50	532.90	786.73	503.06
รวมค่าใช้จ่าย	425.58	241.13	431.83	252.32
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	366.92	291.76	354.91	250.74
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	203.70	240.82	45.18	49.50
งบกระแสเงินสด				
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	336.40	358.72	274.94	299.21
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-386.78	-385.48	-401.20	-399.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-50.38	-26.76	-126.27	-100.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	571.05	176.49	697.32	277.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	520.67	149.73	571.05	176.49

กองทรัสต์ TPRIME มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ TRPIME มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามงบการเงินเฉพาะกิจการ เท่ากับ 240.82 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 230.28 ล้านบาท หรือ 0.4206 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 95.63 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการประกาศลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ รวมจำนวน 79.06 ล้านบาท หรือ 0.1444 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายเงินลดทุนจากการที่กองทรัสต์มีกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระเงินต้น ที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้น และ/หรือการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น (อ้างอิงข้อ 5.2.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

ตารางแสดงรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน และเงินลดทุนรอบปีบัญชี 2568

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	รอบผลการดำเนินงาน
9 พฤษภาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1094	0.0361	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568
7 สิงหาคม 2568	4 กันยายน 2568	0.1039	0.0361	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568
12 พฤศจิกายน 2568	9 ธันวาคม 2568	0.1054	0.0361	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568
16 กุมภาพันธ์ 2569	16 มีนาคม 2569	0.1019	0.0361	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TPRIME สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี 2568 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569 ดังนี้

1. แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	รายละเอียด
1	นางสาวสวาสดีวีดี อุนมานราชธน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME ในรอบปีบัญชี 2566 - 2568) และ/หรือ
2	นางสาวธิตินันท์ แวนแก้ว	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME) และ/หรือ
3	นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME)

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวข้างต้นที่เหลืออยู่เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ TPRIME และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2.

2. ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569

ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME ประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงิน 1,045,000 บาท ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ซึ่งเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายประจำปี 2568

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ TPRIME และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2569 เพื่อให้เป็นไปตามประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า หากท่านต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องที่รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามมายังบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ จนถึงวันที่ 24 เมษายน 2569 ผ่านทางอีเมล : info@sccpreit.com หรือส่งแบบฟอร์มคำถาม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3. ส่งกลับมายังบริษัททางไปรษณีย์ ตามที่อยู่ข้างล่างนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

โดย บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์

เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ TPRIME ในวันที่ 2 มีนาคม 2569 (Record Date) เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ โดยบริษัทได้จัดส่งรายงานดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อทางไปรษณีย์ในวันที่ 10 เมษายน 2569

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ TPRIME ที่ <https://www.tprimereit.com> ภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 และขอสงวนสิทธิในการตอบคำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เฉพาะที่ได้รับการตรวจสอบการยืนยันตัวตนแล้ว และเป็นคำถามที่ไม่เป็นข้อมูลความลับที่สามารถเปิดเผยได้ ไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่นและที่เกี่ยวข้องกับเรื่องต่าง ๆ ที่ได้รายงานในคราวนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายคิระพร ชมสุวรรณ)

กรรมการ

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานประจำปี 2568
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

รายงานประจำปี 2568 (ในรูปแบบ QR Code)

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผย ข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดให้ทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถนำเสนอรายงานประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code ตามขั้นตอนต่อไปนี้

ระบบปฏิบัติการ iOS

1. เปิดกล้อง (Camera) ในโทรศัพท์เคลื่อนที่
2. สแกน (หันท้องถ่ายรูปบนโทรศัพท์เคลื่อนที่) ไปที่ QR Code
3. หน้าจอจะมีข้อความแจ้งเตือน (Notification) ขึ้นมาด้านบน ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูรายงานประจำปี 2568

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 2568

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



ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์



ชื่อ	นางสาวสวาสดีวิดี อนุมานราชธน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400
บริษัท	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 37 ปี
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรม
ประวัติการศึกษา	ปริญญาโทการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

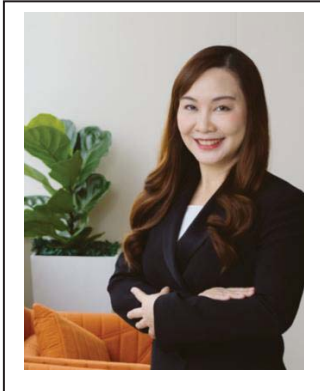
คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาซีพีบัญชี 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

- คุณสวาสดีวิดีเป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ในสายงานตรวจสอบภายใน และ ตรวจสอบบัญชี โดยได้ร่วมงานกับบริษัทมากกว่า 37 ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการตรวจสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การควบคุม การบริหารความเสี่ยง และ ด้านการบริการข้อมูลส่วนบุคคล มีประสบการณ์การทำงานให้กับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ในหลาย ๆ อุตสาหกรรม เช่น ธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันชีวิต งานให้บริการ บริษัทผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคชั้นนำของประเทศ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์



ชื่อ นางสาววิตินันท์ แวนแก้ว
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432

บริษัท บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

ระยะเวลาการทำงาน มากกว่า 20 ปี

ตำแหน่ง หุ้นส่วน

ประวัติการศึกษา ปริญญาตรีทางการบัญชี (เกียรตินิยม)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปริญญาโททางการบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาชิกวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- คุณวิตินันท์เป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไพร์ซวอเตอร์-เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด คุณวิตินันท์มีประสบการณ์ทางการตรวจสอบบัญชี และให้บริการที่ปรึกษาแก่บริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน หลายแห่งในหลายภาคธุรกิจ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจการพลังงาน และธุรกิจผลิตสินค้าอุปโภคและบริโภค
- คุณวิตินันท์เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หลายแห่ง

ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์



ชื่อ	นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358
บริษัท	บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 26 ปี
ตำแหน่ง	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	ปริญญาโททางการบริหาร New York Institute of Technology

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- คุณนันทิกาเป็นหุ้นส่วนของบริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ในสายงานตรวจสอบ โดยได้ร่วมงานกับบริษัทมากกว่า 26 ปี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการตรวจสอบบัญชี โดยมีความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบ ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ลูกค้าเกี่ยวกับประเด็นทางบัญชี การควบคุมภายใน และการเตรียมการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก มีประสบการณ์การทำงานให้กับอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยี ข้อมูล การสื่อสาร และความบันเทิง ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจทางการเงินและการประกันภัย ธุรกิจของบริษัทโฮลดิ้ง และมีความเชี่ยวชาญใน IFRS และ US GAAP นอกจากนี้ นันทิกายังรับผิดชอบในการตรวจสอบบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้ง PAE และ NPAE สำหรับลูกค้าในประเทศและต่างชาติในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ เช่น การชำระเงินออนไลน์ บริษัทที่ให้บริการด้านโลจิสติกส์ แพลตฟอร์มอินเทอร์เน็ตที่มีเนื้อหาคุณภาพสำหรับไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้ การช้อปปิ้งออนไลน์ และอื่น ๆ

แบบฟอร์มคำถาม

รายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME) ประจำปี 2569

วันที่ _____

เรียน บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์
พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้า _____ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ถือหน่วยทรัสต์จำนวน _____ หน่วย
เลขประจำตัวผู้ถือหน่วยทรัสต์ _____ มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ประจำปี 2569 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

คำถาม _____

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คำถาม _____



เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569

คำถาม _____

เรื่องที่ 4 อื่น ๆ

คำถาม _____

ลงชื่อ _____

(_____)

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้ พร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนของท่าน (ในกรณีท่านเป็นบุคคลธรรมดา) หรือ สำเนาหนังสือรับรองบริษัท หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชนของผู้มีอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจ (ในกรณีท่านเป็นนิติบุคคล) เพื่อประโยชน์ในการยืนยันตัวตนบุคคล กลับมายัง บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ภายในวันที่ 24 เมษายน 2569