

RPT Trustee - SCBAM

SCB สาขา TCP, CDC

รายการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

Basic Terms & Information

โครงการ	TCP	CDC
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	SCB	SCB
เลขที่ห้อง	D115	J1-108
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	86.49	105.27
ค่าเช่าและค่าบริการ / ตร.ม.	350.01 บาท	1,093.97 บาท
รูปแบบการชำระค่าเช่า ค่าบริการ	Fixed	Fixed
ค่าเช่าและค่าบริการ / เดือน	30,272.36 บาท	115,162.22 บาท
เริ่มสัญญา	1/1/2025	1/1/2025
สิ้นสุดสัญญา	31/3/2025	31/12/2025
ระยะเวลาเช่า	3 เดือน	12 เดือน
ประเภทสัญญา	ต่อสัญญา	ต่อสัญญา

เปรียบเทียบขนาดรายการ ในด้านระบบการอนุมัติรายการ RPT

NAV as of the end of period	THB	Oct-24
รายการ RPT และประเภทการดำเนินการ	Total	8,477,452,711
มูลค่าสัญญาเช่า และ สัญญาบริการ	1,472,764	0.0174%
บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,472,764	0.0174%
ศูนย์การค้า TCP Unit D115		
• สัญญาเช่า	66,977	0.0008%
• สัญญาบริการ	23,840	0.0003%
ศูนย์การค้า CDC Unit J1-108		
• สัญญาเช่า	1,036,463	0.0122%
• สัญญาบริการ	345,483	0.0041%

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อที่ 11 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 11.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้	ข้อพิจารณา
ข้อ 11.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว	เข้าเกณฑ์
ข้อ 11.2.2 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย	ไม่เข้าเกณฑ์
ข้อ 11.2.3 ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง	ไม่เข้าเกณฑ์

TCP – SCB Tenant Rate Comparison

Unit	D115 (FLOOR 1)	A111 (FLOOR 1)	B210 (FLOOR 2)	D207 (FLOOR 2)	D104 (FLOOR 1)
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	SCB	ผู้เช่าเทียบรายที่ 1	ผู้เช่าเทียบรายที่ 2	ผู้เช่าเทียบรายที่ 3	ผู้เช่าเทียบรายที่ 4
ประเภทพื้นที่	NLA	NLA	NLA	NLA	NLA
ประเภทธุรกิจ	Finance	Fashion	Education	Beauty & Health	Food & Beverage
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	86.49	81.6	97.6	96.59	175.77
ค่าเช่าและค่าบริการ	Fixed 30,272.36 บาท	Fixed 34,186.32 บาท	Fixed 24,400 บาท	Fixed 51,485.37 บาท	Fixed 39,548.26 บาท
(ต่อเดือน)	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	Fixed 350.01 บาท	Fixed 418.95 บาท	Fixed 250 บาท	Fixed 533.03 บาท	Fixed 225.00 บาท
เริ่มสัญญา	1/1/2025	01/02/2024	01/03/2024	1/5/2023	1/6/2024
สิ้นสุดสัญญา	31/3/2025	31/01/2025	28/2/2025	30/4/2026	31/5/2027

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากผู้เช่า SCB เป็นธนาคารแห่งเดียวภายในโครงการ ซึ่งบริการด้านธนาคาร ถือเป็นการอำนวยความสะดวกด้านการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการมาทำธุรกรรมต่างๆ ของลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของ SCB ก็อยู่ในช่วง 250 -500 บาทต่อตารางเมตร เกาะกลุ่มไปกับผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งไม่แตกต่างจากอัตราปกติที่เสนอให้กับผู้เช่าทั่วไป

CDC – SCB Tenant Rate Comparison

Unit	J1-108 (FLOOR 1)	J1-101 (FLOOR 1)	J2-112 (FLOOR 1)	J2-106 (FLOOR 1)	J1-208 (FLOOR 2)
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	SCB	ผู้เช่าเทียบรายที่ 1	ผู้เช่าเทียบรายที่ 2	ผู้เช่าเทียบรายที่ 3	ผู้เช่าเทียบรายที่ 4
ประเภทพื้นที่	NLA	NLA	NLA	NLA	NLA
ประเภทธุรกิจ	Finance	Finance	Finance	Home & Construction	Beauty & Health
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	105.27	162.00	113.68	103.78	113.9
ค่าเช่าและค่าบริการ	Fixed 115,162 บาท	Fixed 99,144 บาท	Fixed 77,768 บาท	Fixed 97,255 บาท	Fixed 83,716.50 บาท
(ต่อเดือน)	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	Fixed 1,093.97 บาท	Fixed 612 บาท	Fixed 684.10 บาท	Fixed 937.13 บาท	Fixed 735.00 บาท
เริ่มสัญญา	1/1/2025	01/06/2024	1/1/2024	01/06/2022	1/10/2024
สิ้นสุดสัญญา	31/12/2025	31/5/2026	31/12/2024	31/05/2025	31/5/2026

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

จากการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในกลุ่มธนาคารและร้านค้าอื่นที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน พบว่าได้รับอัตราค่าเช่าค่าบริการต่อตารางเมตรจาก SCB ไม่น้อยกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ