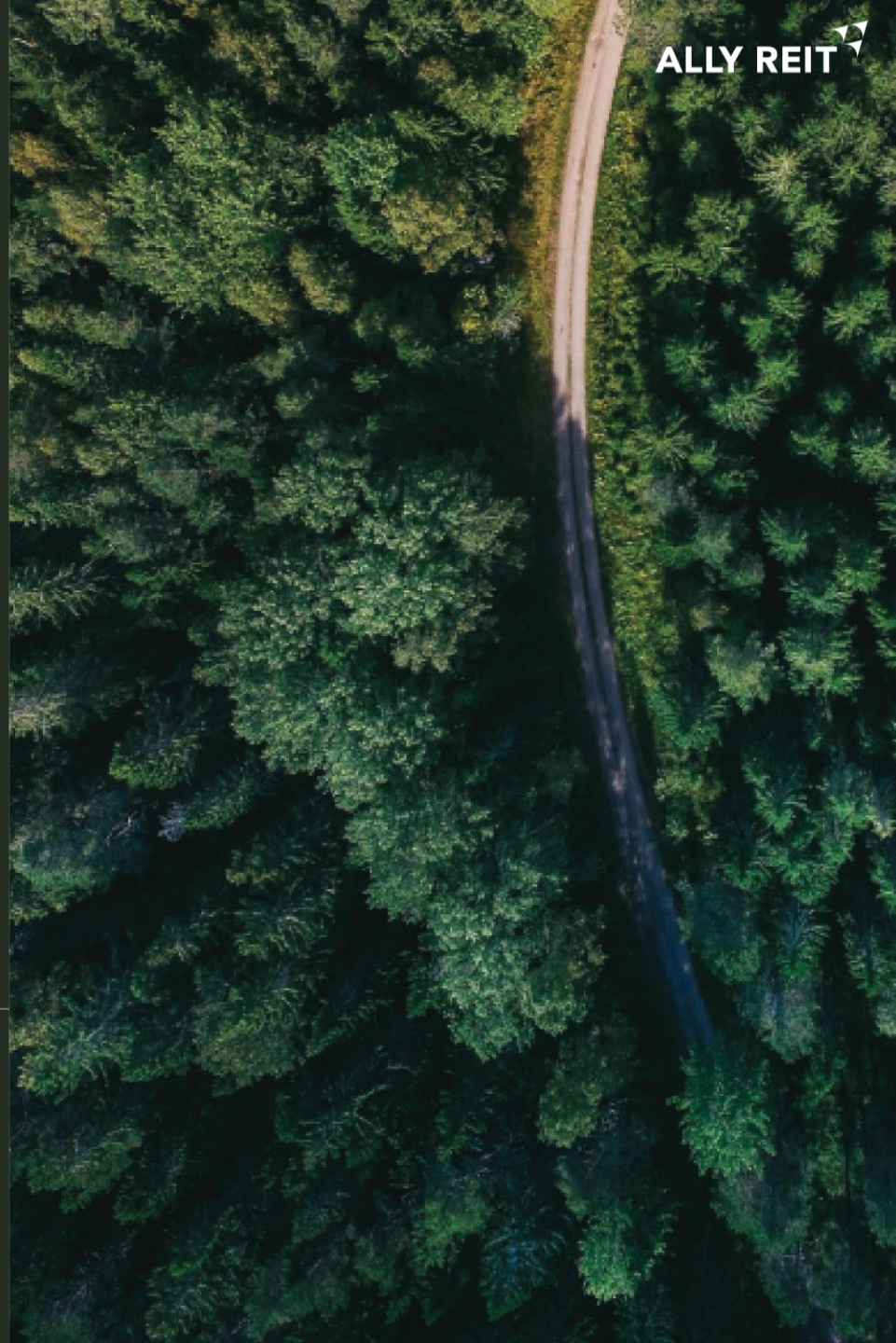


RPT Trustee - SCBAM BANK BRANCH-SCB สาขา TCP

รายการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์



วาระขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ กรณีต่อสัญญาเช่าพื้นที่ธนาคารของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ภายในโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ ALLY

Basic Terms & Information

โครงการ	TCP
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	SCB
เลขที่ห้อง	D115
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	86.49
ค่าเช่าและค่าบริการ / ตร.ม.	350.01 บาท
รูปแบบการชำระค่าเช่า ค่าบริการ	Fixed
ค่าเช่าและค่าบริการ / เดือน	30,272.36 บาท
เริ่มสัญญา	01/01/2027
สิ้นสุดสัญญา	30/06/2027
ระยะเวลาเช่า	6 เดือน
ประเภทสัญญา	ต่อสัญญา

กองทรัสต์กำลังอยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB)ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทั้งนี้ธุรกรรมดังกล่าว การต่อสัญญาเช่าพื้นที่ ที่โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า เนื่องจากผู้เช่า SCB เป็นธนาคารแห่งเดียวภายในโครงการ ซึ่งบริการด้านธนาคาร ถือเป็นการอำนวยความสะดวกด้านการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการมาทำธุรกรรมต่างๆ ของลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของ SCB ก็อยู่ในช่วง 270 - 500 บาทต่อตารางเมตร เกาะกลุ่มไปกับผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งไม่แตกต่างจากอัตราปกติที่เสนอให้กับผู้เช่าทั่วไปและ การต่อสัญญาไม่มีเงื่อนไข ที่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เพิ่มเติม โดยมูลค่าการทำสัญญาอยู่ในขนาดรายการระดับเล็ก (Small) ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เปรียบเทียบขนาดรายการ ในด้านระบบการอนุมัติรายการ RPT

NAV as of the end of period	THB	Jan-26
รายการ RPT และประเภทการดำเนินการ	Total	8,747,002,536
มูลค่าสัญญาเช่า และ สัญญาบริการ	181,634	0.0021%
บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	181,634	0.0021%
ศูนย์การค้า TCP Unit D115		
• สัญญาเช่า	133,954	0.0015%
• สัญญาบริการ	47,680	0.0005%

เกณฑ์ขนาดรายการ RPT

ข้อ 11.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้	ข้อพิจารณา
ข้อ 11.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว	เข้าเกณฑ์
ข้อ 11.2.2 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย	ไม่เข้าเกณฑ์
ข้อ 11.2.3 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกิน ร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง	ไม่เข้าเกณฑ์

TCP	STREET WEAR		ENGLISH TERMINAL	Inter Expert
Unit	D115 (FLOOR 1)	A111 (FLOOR 1)	B210 (FLOOR 2)	C217 (FLOOR 2)
ชื่อร้านค้า / ผู้เช่า	SCB	คู่แข่ง 1	คู่แข่ง 2	คู่แข่ง 3
ประเภทพื้นที่	NLA	NLA	NLA	NLA
ประเภทธุรกิจ	Finance	Fashion	Education	Education
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	86.49	81.60	97.60	100.00
ค่าเช่าและค่าบริการ	Fixed 30,272.36 บาท	Fixed 35,895.84 บาท	Fixed 26,691.65 บาท	Fixed 33,982.00 บาท
(ต่อเดือน)	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา	ตามสัญญา
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	Fixed 350.01 บาท	Fixed 439.90 บาท	Fixed 273.48 บาท	Fixed 339.82บาท
เริ่มสัญญา	01/01/2027	01/02/2025	01/03/2026	16/07/2026
สิ้นสุดสัญญา	30/06/2027	31/01/2028	29/02/2028	15/07/2029
ผลสรุปเปรียบเทียบ	เนื่องจากผู้เช่า SCB เป็นธนาคารแห่งเดียวภายในโครงการ ซึ่งบริการด้านธนาคาร ถือเป็นการอำนวยความสะดวกด้านการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการมาทำธุรกรรมต่างๆ ของลูกค้าโดยตรง นอกจากนี้ ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของ SCB ก็อยู่ในช่วง 270-500 บาทต่อตารางเมตร เกาะกลุ่มไปกับผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งไม่แตกต่างจากอัตราปกติที่เสนอให้กับผู้เช่าทั่วไป			

APPENDIX

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ไม่น้อยกว่า 14 วัน ผ่านทาง เว็บไซต์ ของกองทรัสต์ผ่านช่อง “OTHER NEWS” ซึ่งช่องทางที่ผู้ถือหน่วยสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ โดยจะเปิดเผยข้อมูลและมีช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาที่ชัดเจน

ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูล

<https://www.allyreit.com/th/updates/other-news>

อ้างอิง :
สร. 27/2557
เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์

ข้อ ๒ การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน
ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

(๑) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่อง
ดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(๒) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่วัน

(๓) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า
สิบสี่วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำ



ค้นหา 2569

- แจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเข้าทำ
ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ กรณีต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารของ...

06 ส.ค. 2569
- แจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเข้าทำ
ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ กรณีต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารของ...

19 มิ.ย. 2569
- แจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเข้าทำ
ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ กรณีต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารของ...

15 พ.ค. 2569