

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

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

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	5,475,000,000 บาท
	2) กุ้ยืมเงินจากผู้ให้กู้สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	2,150,000,000 บาท
	โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	7,220,000,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน [•] หน่วย ที่มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ [•] บาท

ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย [•] บาท

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งหนึ่งของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิส เซส จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน : [•]

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : [•]

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์: [•]

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมีได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขาย

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารสนเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. – 15.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet).....	1
1	สาระสำคัญของกองทรัสต์.....	1
2	ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	25
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์.....	1
1	ปัจจัยความเสี่ยง	2
2	ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	26
3	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	160
4	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	162
5	งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว.....	165
6	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	176
7	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	191
8	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	222
9	ผู้จัดการกองทรัสต์	247
10	ทรัสต์	314
11	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	316
12	นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	339
13	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	341
14	นโยบายการลงทุนในอนาคต	344
15	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	348

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	1
1 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	1
2 การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร	2
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	1
1 การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	1
2 การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน	3
เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้	2
เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	3
เอกสารแนบ 3 รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2560	4
เอกสารแนบ 4 หนังสือรับรองจากทรัสต์	5

ภาคผนวก

เอกสารแนบ 1	ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
เอกสารแนบ 3	รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560
เอกสารแนบ 4	หนังสือรับรองจากทรัสต์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึง หนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับและ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	บรรดาทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้หมายความรวมถึงบรรดา ทรัพย์สิน ดอกผล หนี้สินและความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none">(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็น หุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรอง เลี้ยงชีพ ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การเพิ่มทุนแบบ มอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการ กองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละ คราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือ เงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

โครงการ	หมายถึง	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	หมายถึง	อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 25 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	หมายถึง	อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 41 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่
ตำรวจเสรี	หมายถึง	บริษัท ตำรวจเสรี จำกัด ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ แต่ไม่รวมถึงส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

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

แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น	หมายถึง	บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ในฐานะคู่สัญญาฉบับที่เอสกายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์	หมายถึง	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	หมายถึง	บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและบริษัทย่อยของบริษัทดังกล่าว
บางกอก ออฟฟิศ	หมายถึง	บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด ในฐานะผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และเจ้าของส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บีทีเอส	หมายถึง	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

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

พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ หมายถึง บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หมายถึง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานการประเมิน ค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วันที่ยื่นแบบแสดง รายการข้อมูล	หมายถึง	[*]
สัญญาที่เกี่ยวข้อง กับการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกของ กองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (2) สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (3) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ต่อไป เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ โดยมีเนื้อหาเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1 รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป
ส่วนต่อเติมอาคาร ของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	หมายถึง	ส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอก ออฟฟิศ ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 ระหว่าง ดำรงเสรี และ บางกอก ออฟฟิศ
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

หนังสือรับรอง จากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์