

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)

สารบัญ

		หน้า
ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
	1. ข้อมูลทั่วไปกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
	3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 37
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 52
	5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 106
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 107
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 2
	8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 8
	9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 54
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 99
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 102
	12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 103
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 6
	15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 14
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 1
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร	เอกสารแนบ 1 หน้า 1
เอกสารแนบ 2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	เอกสารแนบ 2 หน้า 1

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KTBSTMR
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	2 พฤศจิกายน 2564
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,974.83	ราคาปิด ณ 28 ธันวาคม 2566 (บาท)	6.55
จำนวนหน่วย	301,500,000.00	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	3,100.52
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2836	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,015.00
พาร์ (บาท/หน่วย)	10.00	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	5 กุมภาพันธ์ 2564
ราคา / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.64	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี) (ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)	27.85

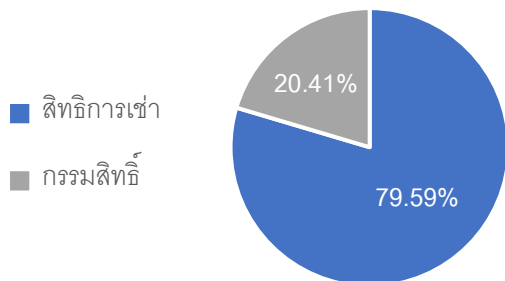
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สัดส่วนการลงทุน

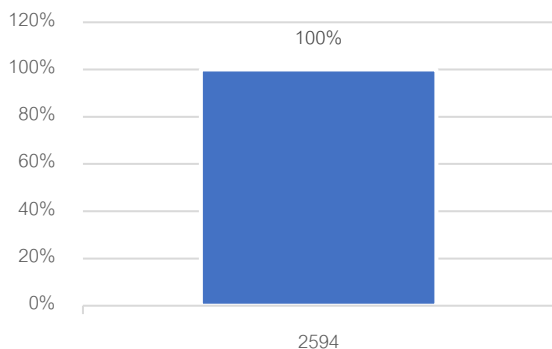


โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

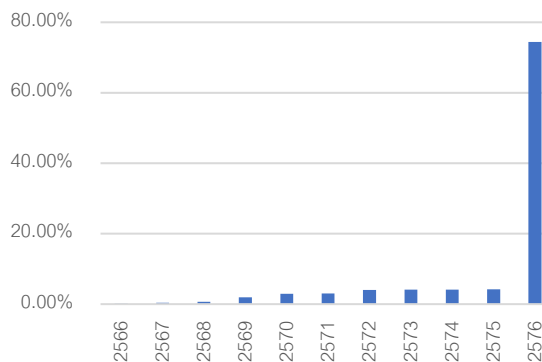
หน่วย: ล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

สินทรัพย์	4,467.79	กำไร	85.52
รวม		สะสม	
หนี้สิน	1,367.27	สัดส่วน	ร้อยละ
รวม		การกู้ยืม	16.77
		เงิน	
ส่วนทุน	3,015.00	Credit	ไม่มี
		Rating	

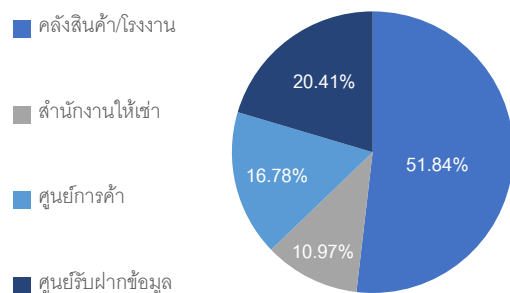
รายละเอียดอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)



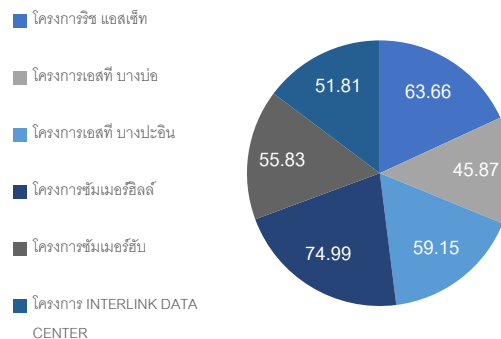
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมินมูลค่า
1	โครงการวิช แอสเซ็ท	679.00	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
2	โครงการเอสที บางป่อ	555.00	
3	โครงการเอสที บางปะอิน	722.00	
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	414.00	
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	633.00	
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	769.90	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2566

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60.00	19.90
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	28.26	9.37
3	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	15.00	4.98
4	นางมารีสา คงคาทอง	10.00	3.32
5	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	5.50	1.82

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว	ร้อยละ 49.00
การถือครองหุ้นต่างด้าวในปัจจุบัน	ร้อยละ 0.05

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ตารางสรุปประโยชน์ตอบแทน				
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น</p> <p>ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี</p> <p>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90</p>	<p>รายการ</p> <p>หน่วย: บาท/หน่วยทรัสต์</p>	ปี 2564 ^{1/}	ปี 2565	ปี 2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
	ประโยชน์ตอบแทน ไม่รวมการประกัน รายได้	0.0860	0.6549	0.6919	1.4328
	ประโยชน์ตอบแทน จากส่วนของประกัน รายได้	0.0179	0.0594	0.0087	0.0860
	รวมประโยชน์ตอบแทน	0.1039	0.7143	0.7006	1.5188
	เงินลงทุน	-	-	-	-

หมายเหตุ: 1/ รอบระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการรับประกันรายได้จากบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“ST Hill”) และ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“ST Hub”) ตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งมีระยะเวลาการรับประกันเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (รวมถึงการขยายระยะเวลาตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าในสัญญาตกลงกระทำการแล้ว) โดยมีรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันรายได้สำหรับโครงการ ริช แอสเซ็ท, โครงการเอสที บางป่อ, และโครงการเอสที บางปะอิน ได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

รายการ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	โครงการซัมเมอร์ฮับ
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567	
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน	3 ปี	
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน	ST Hill และ ST Hub ได้รับการประกัน (1) ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง (2) ชดเชยส่วนค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event)	
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

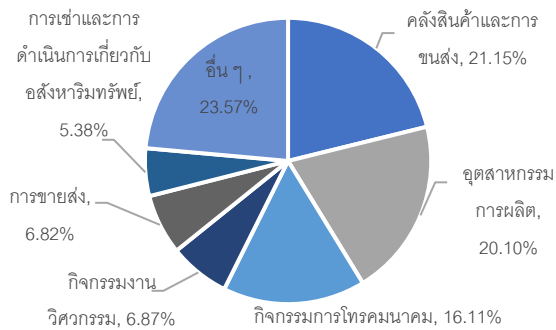
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

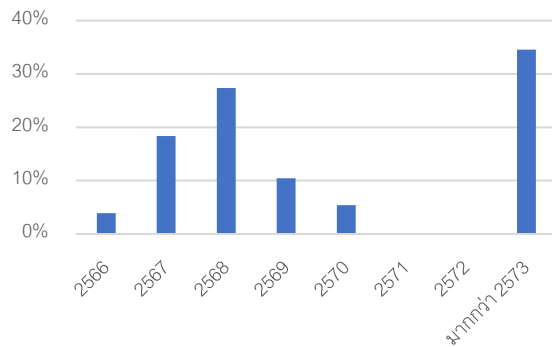


	<p>Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และ (3) ชดเชยรายได้ให้ เป็นไปตามประมาณการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมที่ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5. การจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 สถานะปัจจุบันของรับประกันรายได้</p>
<p>อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุน ผลตอบแทน</p>	<p>ST Hill และ ST Hub ได้จัดเตรียมหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการเช่า จาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีอันดับความน่าเชื่อถือ ที่ Baa1/Stable โดย Moody's ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2565</p>

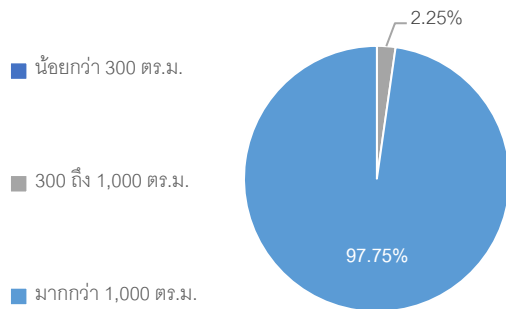
สัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

(หน่วย: ร้อยละ)	2564	2565	2566
โครงการริช แอสเซ็ท	68.97	88.24	87.50
โครงการเอสที บางบ่อ	76.42	66.67	N/A
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	100.00	100.00	50.00
โครงการซัมเมอร์วิลล์	96.88	N/A	83.33

หมายเหตุ: สัญญาเช่าของโครงการเอสที บางบ่อ, โครงการเอสที บางปะอิน และโครงการ INTERLINK DATA CENTER ยังไม่สิ้นสุดอายุ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

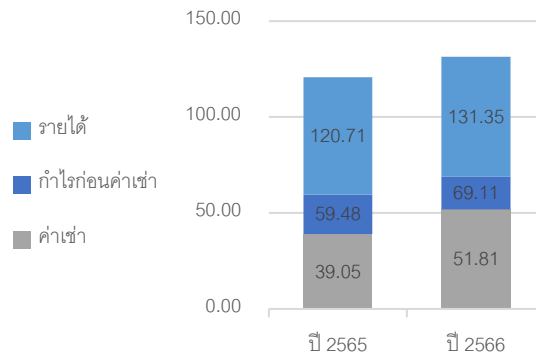
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้) (หน่วย: ล้านบาท)

ศูนย์รับฝากข้อมูล

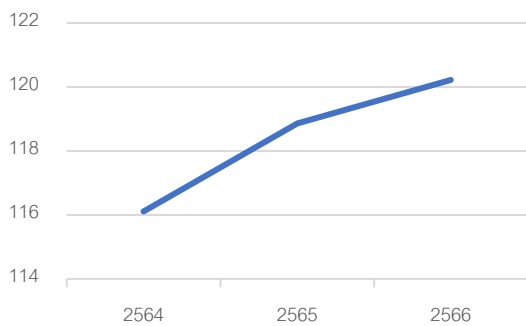


ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

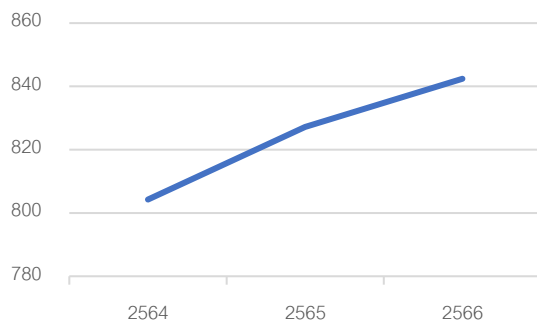
กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการคลังสินค้า/โรงงาน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) (หน่วย: บาท/เดือน/ตร.ม.)

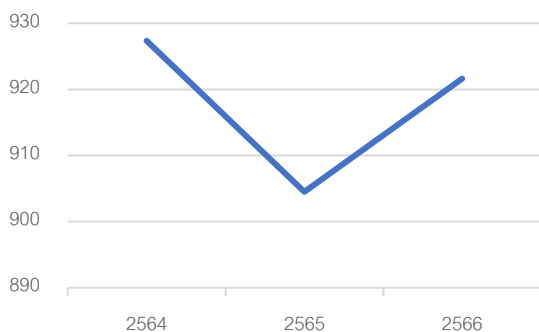
คลังสินค้า/โรงงาน



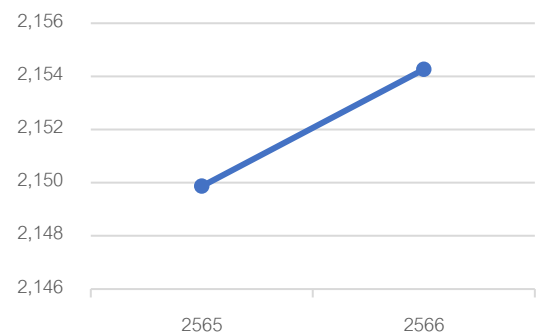
อาคารสำนักงาน



ศูนย์การค้า



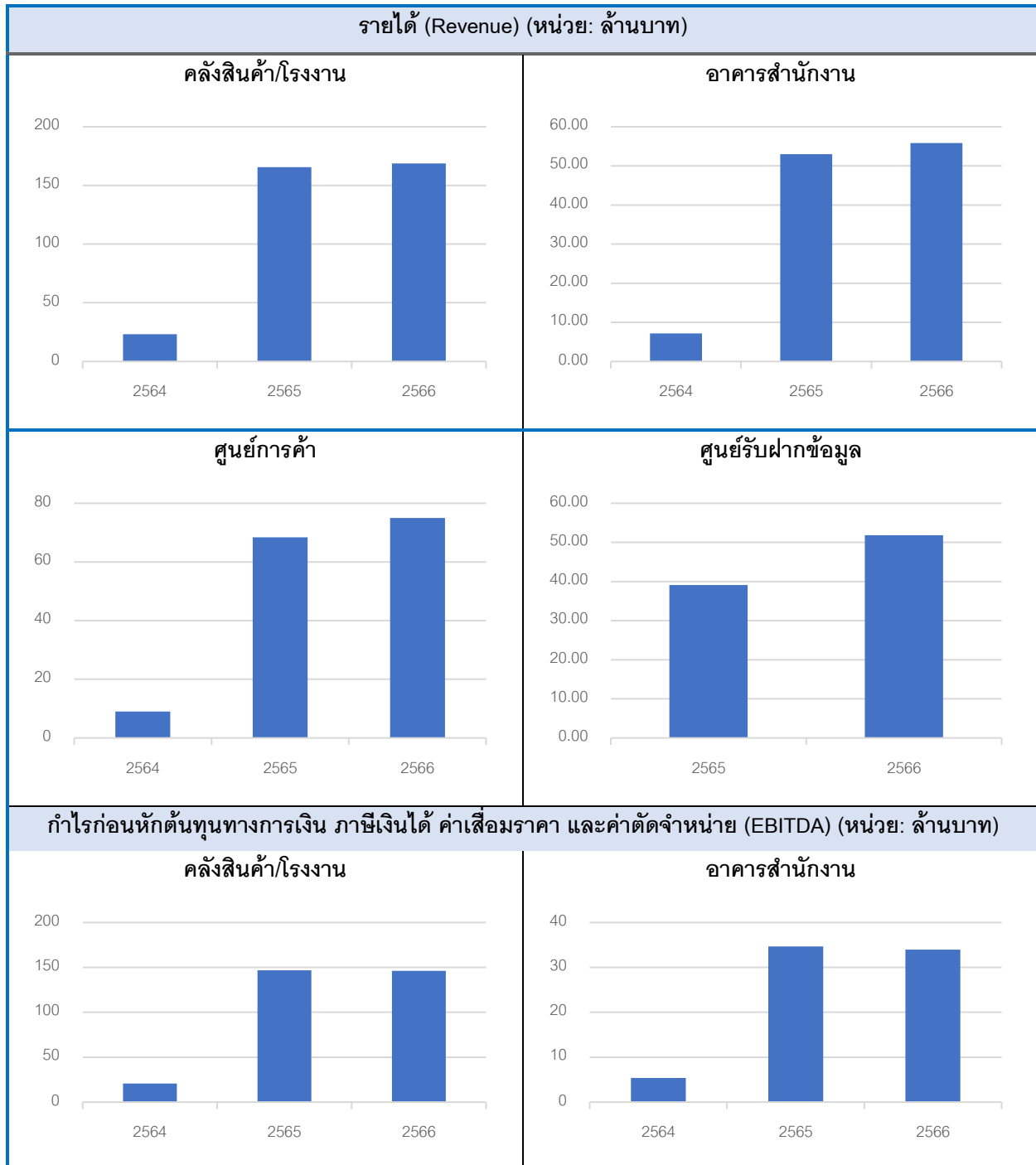
ศูนย์รับฝากข้อมูล



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

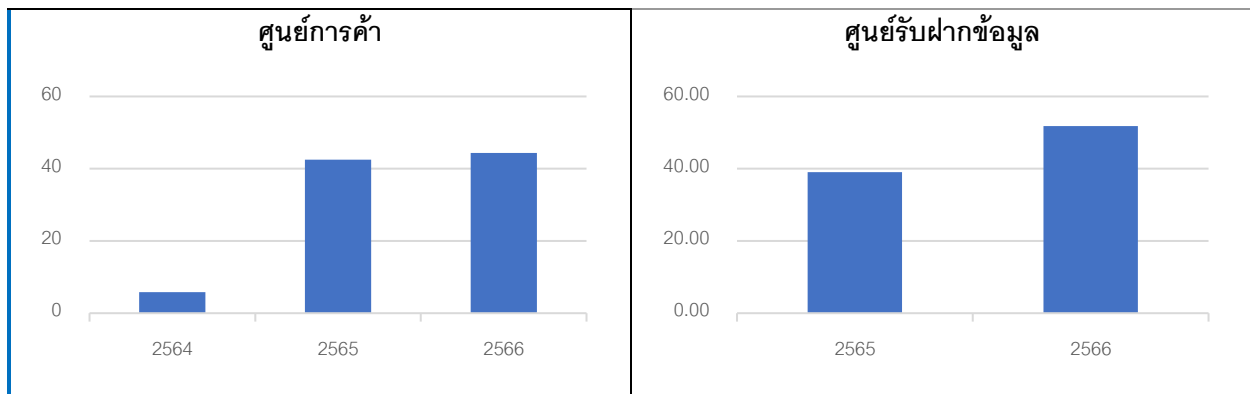
KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	วันที่ 2 พ.ย. - 31 ธ.ค.	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39.76	336.79	363.24
รายได้อื่น	0.00	0.26	1.12
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32.17	233.33	205.96
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83	216.21
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.1067	0.8021	0.7171
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.1039	0.7143	0.7006
ส่วนของลงทุน	0.00	0.00	0.00
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.30	0.31
ดอกเบี้ย	3.49	47.27	63.89
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	-2,987.58	-458.66	247.15
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015.00	512.90	(259.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	27.42	81.66	69.15
สินทรัพย์สุทธิ	3,047.17	3,095.91	3,100.52
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.97	0.87	0.64

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	วันที่ 2 พ.ย. - 31 ธ.ค.	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปี บัญชี (ร้อยละ)	1.05	7.98	10.70
มูลค่าตลาด	2,954.70	2,698.43	1,974.83
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	9.80	8.95	6.55

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 368.35 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 11.16 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 โดยรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 162.39 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 10.25 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 216.21 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น ๆ

อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สถานะเงินกู้ยืม	749.18 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 16.77 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (หน่วย: ล้านบาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20.92	10.16
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.46	5.08
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.94	0.46
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21.20	10.29

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (หน่วย: ล้านบาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.29
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	41.83	20.31
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.54	1.23
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	31.02

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 1.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

- 2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลป์
- 2.3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 2.4. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพารายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 3.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 3.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 3.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ
- 3.6. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี
- 3.7. ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.9. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 3.10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 3.11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรือ อาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรือ อาจมีความบกพร่องอื่น
- 3.12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด
- 3.13. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 3.14. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่
- 3.15. ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
- 3.16. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 3.17. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 3.18. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 4.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 4.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 4.3. ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4.4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 4.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 4.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 4.9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม
- 4.10. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต
- 4.11. ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 5.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 5.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 5.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 5.6. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 52 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์

02-351-1803

Website

<https://www.daolreit.co.th>

ชื่อทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

02-673-3999

Website

<https://www.kasikornasset.com>

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	KTBSTMR
ประเภท	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ทุนชำระแล้ว	3,015,000,000 บาท
อายุ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “ทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด 2. บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉฉสติกส์ จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม (ถ้ามี) กองทรัสต์ได้เงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



แอนด์ โอลิซิสติกส์ จำกัด (“STPL”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เข้าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

สำหรับรอบปีบัญชี 2566 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2566 โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในการดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์บางส่วน และซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการลาดพร้าว ฮิลล์ (ส่วนสำนักงานและพาณิชย์) จาก บริษัท เออร์เบิน ฮาบิแทท จำกัด (“เออร์เบิน ฮาบิแทท”) และการอนุมัติกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเงินรวมไม่เกิน 450,000,000 บาท และการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว และต่อมาได้มีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น

เนื่องจาก การดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้นก่อนต่างๆ ไม่สามารถบรรลุผลได้ตามที่กองทรัสต์และเออร์เบิน ฮาบิแททได้ตกลงกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องยกเลิกการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยบริษัทฯ ได้มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 อนุมัติยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และยกเลิกการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการแสวงหาโอกาสและศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุน ทรัพย์สินอื่นๆ ต่อไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และจะแจ้งต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



KASSET ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการสำหรับบางโครงการในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ (Community Mall) ในการนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



บริษัทฯ ได้แต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ

โดยต่อมา เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเภท ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) และได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการเพียงรายเดียว เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาให้ค้ำประกันการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดของค้ำประกันการต่ออายุตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ

2) การบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ช่องทางตามที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของบริษัทฯ <https://www.daolreit.co.th> (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อมูลของบริษัทฯ ได้ที่ในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์)

2.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

1) รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วยทรัสต์)	มูลค่าตลาด ของหน่วยทรัสต์ ^{1/} (บาท/หน่วยทรัสต์)
4,467,789,468.96	3,100,519,303.88	10.2836	6.55

หมายเหตุ: 1/ ราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียด	มูลค่า (บาท)	สัดส่วนของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	4,222,629,062.01	136.19
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	136,224,079.38	4.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69,153,205.26	2.23
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	29,949,921.81	0.97
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	94,689.23	0.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5,766,328.57	0.19
สินทรัพย์อื่น	3,972,182.70	0.13
รวมสินทรัพย์	4,467,789,468.96	144.10
สินทรัพย์สุทธิ	3,100,519,303.88	100.00

2) รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) จำนวน 3 โครงการ (2) อาคารสำนักงาน (Office) จำนวน 1 โครงการ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) จำนวน 1 โครงการ และ (4) ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) จำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



1) โครงการริช แอสเซ็ท



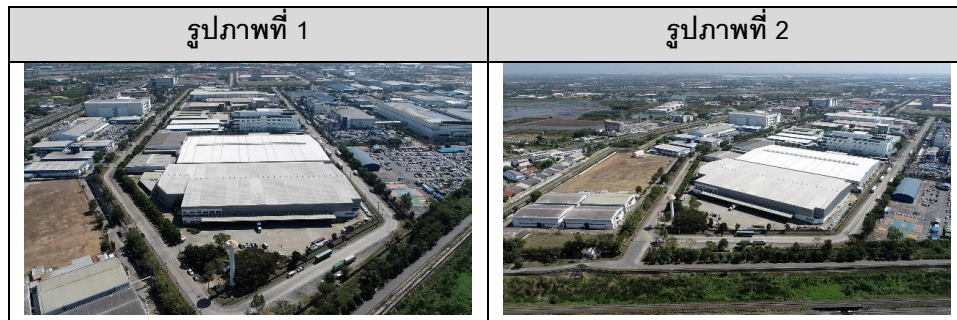
ชื่อ	โครงการริช แอสเซ็ท
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	40,398.67 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 11.57 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	685.50 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	679.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	63.66 ล้านบาท

2) โครงการเอสที บางบ่อ



ชื่อ	โครงการเอสที บางบ่อ
ที่ตั้ง	อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน และที่ดินบางส่วน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	37,656.00 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 9.10 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	558.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	555.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	45.87 ล้านบาท

3) โครงการเอสที บางปะอิน



ชื่อ	โครงการเอสที บางปะอิน
ที่ตั้ง	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	43,578.00 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 24.61 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	699.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	722.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	59.15 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

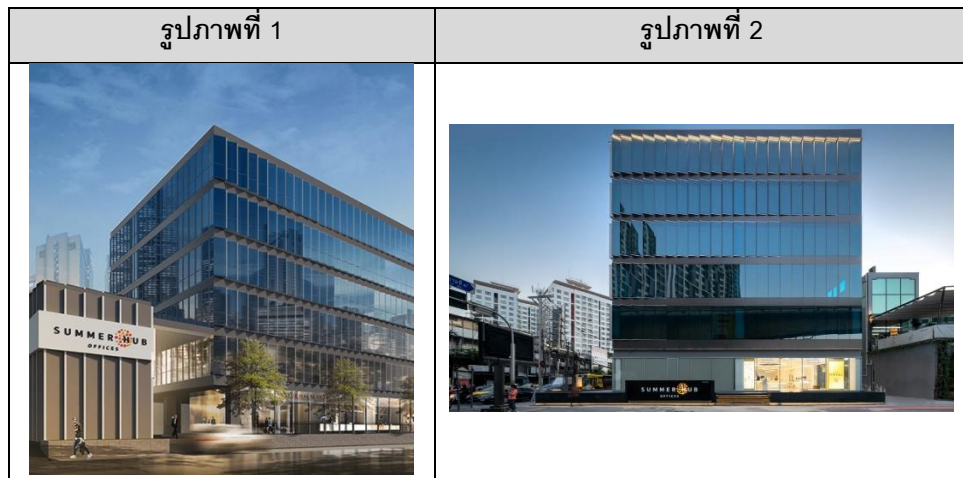
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 โดยกองทรัสต์และผู้เช่าได้ไปจดทะเบียนการเช่าช่วงที่สำนักงานแล้วในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
----------------------------------	--

4) โครงการซัมเมอร์ฮับ



ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮับ
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงาน (Office)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉฉสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	5,147.36 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี ¹ โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	ประมาณ 5.01 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	417.00 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	414.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	55.83 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1/สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ สิทธิการเช่าอาคาร งานระบบ สิ่งติดตั้งตึกรังตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกประมาณ 27 ปี 10 เดือน และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 2 ปี 2 เดือน (โดยมีระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี)

5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์



ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉฉิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	5,138.45 ตร.ม.

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอ็มไอที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อายุการเช่า	30 ปี ¹⁾ โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	ประมาณ 6.35 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	651.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	633.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	74.99 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1/ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ สิทธิการเช่าอาคาร งานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก ประมาณ 27 ปี 10 เดือน และมีค้ำมั่นในการต่ออายุสัญญาประมาณ 2 ปี 2 เดือน (โดยมีระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี)

6) โครงการ INTERLINK DATA CENTER



ชื่อ	โครงการ INTERLINK DATA CENTER
ที่ตั้ง	เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	อาคารและงานระบบ: กรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	ศูนย์รับฝากข้อมูล
พื้นที่อาคารให้เช่า	2,004.00 ตร.ม.
อายุอาคาร	ประมาณ 11.01 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 30 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	750.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2566
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	769.90 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	51.81 ล้านบาท
สรุปสาระสำคัญของ สัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับบริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) ("ไอเทล") เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลให้ค้ำประกันการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

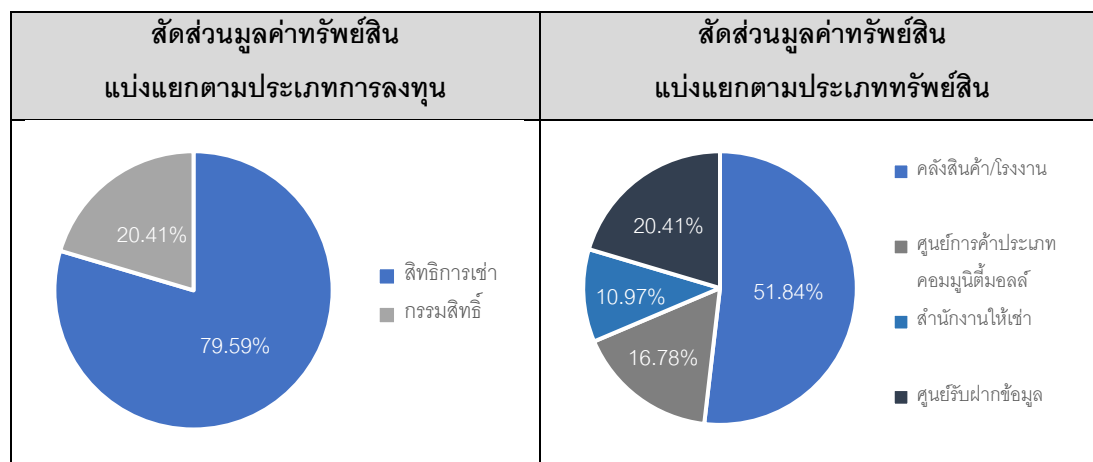
กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้น
- 5) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น
- 6) ทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา
- 7) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า (Warehouse) อาคารโรงงาน (Factory) อาคารสำนักงานให้เช่า (Office) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และ ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) โดยสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินดังนี้



หมายเหตุ: ข้อมูลอ้างอิงตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่ารายย่อย ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป ในแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตรผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์และบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของบริษัทฯ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่า เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อีกทั้ง กองทรัสต์ยังมีรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INTERLINK DATA CENTER ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน พร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้า และพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเองโดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา และคิดค่าเช่าตามผลประกอบการ โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันเป็นสัญญาระยะสั้นซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าบางรายของโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี

โปรดพิจารณา รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2566 ในหน้าถัดไป

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2566

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (ปี)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/เดือน/ตร.ม.)	อัตรา การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่าเฉลี่ย ในปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)
1	โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้าและ โรงงาน	40,398.67	2.82	95.77	134.37	3.21
2	โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้าและ โรงงาน	37,656.00	2.81	89.68	113.18	0.01
3	โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	43,578.00	13.00	100.00	113.11	0.00
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ศูนย์การค้า	5,138.45	5.35	96.54	921.64	1.89
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สำนักงาน	5,147.36	2.82	97.93	842.41	1.84
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	2,004.00	30.00 ^{1/}	100.00	2,154.26	0.02
	รวม		133,922.48	9.48	95.61	211.54	-

หมายเหตุ: 1/ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี (เริ่มต้นสัญญาวันที่ 30 มีนาคม 2565) โดยไอเทลให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ลำดับ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ไม่เกิน 1 ปี	20,063.08	15.54
2	มากกว่า 1 ปี ถึง 3 ปี	61,504.40	47.65
3	มากกว่า 3 ปี ถึง 5 ปี	1,919.00	1.49
4	มากกว่า 5 ปีขึ้นไป	45,582.00	35.32
	รวม	129,068.48	100.00

รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายชื่อผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจและสัญชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนของรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)
1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางปะอิน	ไทย	คลังสินค้าและการขนส่ง	18.43
2	บริษัท อินเทอร์เน็ตเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ไทย	กิจกรรมการโทรคมนาคม	16.11
3	บริษัท นิสชินโบ เมคาทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ญี่ปุ่น	การผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติก	6.82

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วน ของรายได้ต่อ รายได้รวม (ร้อยละ)
4	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ไทย	การเช่าและการ ดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของ ตนเองหรือ เช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย	5.38
5	บริษัท เอสอี ดับบลิวเอส-เอเชีย เทคนิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ญี่ปุ่น	กิจกรรมงาน วิศวกรรมและการ ให้คำปรึกษา ทางด้านเทคนิค ที่เกี่ยวข้อง	5.31
6	บริษัท ฟิตเนส24 เซเว่น (ประเทศ ไทย) จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	อเมริกัน	การดำเนินงาน ของสถานที่ ออกกำลังกาย	3.53
7	บริษัท พี.เค โลจิส ติกส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ไทย	กิจกรรมของตัวแทน ผู้รับจัดการขนส่ง สินค้าและตัวแทน ออกของ	2.72
8	บริษัท เดต้า ว้าว จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ญี่ปุ่น	กิจกรรม การจัดทำโปรแกรม คอมพิวเตอร์ตาม วัตถุประสงค์ของ ผู้ใช้ (ยกเว้น	2.54

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วน ของรายได้ต่อ รายได้รวม (ร้อยละ)
				โปรแกรมเว็บเพจ และเครือข่าย)	
9	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศ ไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางป่อ	ไทย	การผลิตและ จำหน่าย นำเข้า ส่งออกเม็ด พลาสติก	2.38
10	บริษัท คิง-ก๊วด เทคโนโลยี (ไทย แลนด์) จำกัด	โครงการริช แอลเซ็ท	จีน	ร้านขายปลีกเครื่อง เขียนและเครื่องใช้ สำนักงาน	1.69

ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายเดียวจำนวนทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ ก) โครงการเอสที บางปะอิน และ ข) โครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยมีรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า ดังนี้

ก) โครงการเอสที บางปะอิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("LF Logistics")
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดิน และอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ระยะเวลาการเช่าช่วง	จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งสิ้นประมาณ 9 ปี
----------------------------	---

ข้อมูลของผู้เช่าช่วงโดยสังเขป

LF Logistics ประกอบธุรกิจตัวแทนขนส่งสินค้าตามจุดสาขาทั่วประเทศ ให้กับธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น ธุรกิจอาหาร เสื้อผ้า เครื่องดื่ม เป็นต้น โดย LF Logistics เป็นบริษัทสัญชาติฮ่องกง โดยมีบริษัทแม่คือ Li & Fung Limited ซึ่งก่อตั้งในปี 1906 โดย LF Logistics ประกอบธุรกิจ logistics แบบครบวงจร ดำเนินธุรกิจอยู่ในหลายประเทศทั่วโลก ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัท AP Moeller Maersk ได้เข้าซื้อกิจการใน LF Logistics แล้ว

ข) **โครงการ INTERLINK DATA CENTER**

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า	กองทรัสต์
ผู้เช่า	บริษัท อินเทอร์เน็ต ไล้งค์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“ไอเทล”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INTERLINK DATA CENTER
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี (เริ่มต้นสัญญา วันที่ 30 มีนาคม 2565) โดยไอเทลให้ค้ำประกันการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี)
การต่อสัญญาเช่า	ไอเทลให้ค้ำประกัน (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ไอเทลในระหว่างปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) จนถึงภายในระยะเวลา 1 ปีภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือ

	<p>ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามรูปแบบของหนังสือที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการระยะเวลา 3 ปี โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุครั้งสุดท้ายในวันที่ 29 มีนาคม 2595)</p>
--	--

ข้อมูลของผู้เช่าโดยสังเขป

ไอเทล ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคมโดยได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่ 3 ประเภทมีโครงข่ายเป็นของตนเองจากสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียงกิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอนุญาตให้ไอเทลให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคมประเภทโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Network) นอกจากนี้ ไอเทล ยังให้บริการติดตั้งโครงข่ายโทรคมนาคม (Installation) และให้บริการพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) อีกด้วย

การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่า และ/หรือ

สัญญาบริการ (ถ้ามี) เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

3) **กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด**

กองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4) **กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ก) **ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

(1) **บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด**

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่าหรือ ขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือ สนใจขยายสาขาค้างสินค้าและโรงงาน ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมาปี 2554 ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติเต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 9 โครงการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.2.1 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย RAC มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้ จากการดำเนินงาน
2	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิ จากการดำเนินงาน
3	ค่าธรรมเนียม ในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตรา ไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา เช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณ เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง จากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการ
กองทรัสต์

RAC ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ

(2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉจิสติกส์ จำกัด

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) เป็นบริษัทย่อย
ของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้ง
เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโฉจิสติกส์ประเภท ให้เช่าอาคารคลังสินค้า
และโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL
มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 6 โครงการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3
ข้อ 8.2.1 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย STPL มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
2	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
3	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง จากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

STPL ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ

ข) **มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์**

RAC ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท มืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของตนในบริเวณใกล้เคียงกันคือ โครงการ 11 ตั้งอยู่บริเวณฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท และเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการริช แอสเซ็ท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2565 โดยประกอบธุรกิจเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง RAC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการริช แอสเซ็ท ได้ในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่ โดย RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการริช แอสเซ็ท ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่พิจารณา ก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด (2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ (3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน และ (4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงาน

โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้มีการเข้าตรวจติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งการแจ้งนัดหมายล่วงหน้า และการเข้าตรวจแบบไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปฏิบัติหน้าที่บริหารงานตามความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพตามหน้าที่ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อตกลงอื่นใดเพิ่มเติมระหว่างการทำงานของแต่ละโครงการ

5) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลจะให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไปเนื่องจากการทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการ โดยโครงการดังกล่าวประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้จึงได้มีการจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าดังต่อไปนี้

ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 48/66 ซอยรุ่งเรือง ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม. 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000211
ทุนจดทะเบียน	972,796,349.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ไอเทล ประกอบธุรกิจ 1) ให้บริการเช่าโครงข่ายใยแก้วนำแสง 2) ให้บริการออกแบบ ก่อสร้าง และรับเหมางานโครงการสายใยแก้วนำแสงและโครงการสื่อสัญญาณโทรคมนาคม 3) ให้บริการเช่าพื้นที่ ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)
เบอร์ติดต่อ	0-2666-2222
เบอร์โทรสาร	0-2666-2299
Website	www.interlinktelecom.co.th
ประสบการณ์	ไอเทล ก่อตั้งเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2550 โดยจัดตั้งขึ้นตามนโยบายการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ของบริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ILINK”) เพื่อต่อยอดจากธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สายสัญญาณ และอุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศที่ ILINK มีความเชี่ยวชาญ ผสมผสานกับธุรกิจวิศวกรรมที่ได้จากการดำเนินการบริการรับเหมาติดตั้งอุปกรณ์สายสัญญาณให้กับผู้ให้บริการ

	<p>โทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการด้านการเชื่อมต่อข้อมูลระหว่างสำนักงานของผู้ใช้งานและรองรับการพัฒนาและเติบโตของระบบโทรคมนาคมของประเทศไทย ซึ่งมีความต้องการระบบเครือข่ายเพื่อ เชื่อมต่อข้อมูลที่มีเสถียรภาพสูงและสามารถรองรับการรับ-ส่งข้อมูลขนาดใหญ่</p> <p>ต่อมาไอเทลได้ต่อยอดธุรกิจโดยให้บริการพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) เพื่อนำเอาประโยชน์ของการมีโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสงทั่วประเทศมาเป็นจุดขายซึ่งครอบคลุมการให้บริการเช่าพื้นที่วางเซิร์ฟเวอร์ พื้นที่เซิร์ฟเวอร์เสมือนและ ศูนย์สำรองข้อมูลฉุกเฉิน (Disaster Recovery) แก่องค์กรต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน</p>
<p>ทีมบริหาร</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายณัฐน้อย อนันตรัมพร ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 2. ดร.บัณฑิต รุ่งเจริญพร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ 3. นายสุमितร์ เจริญพรปิติ ตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน 4. นายวินัย ไพบูลย์กุลวงษ์ ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการโครงข่าย 5. นายจักรกฤษณ์ ใจมั่น ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารคุณภาพโครงข่าย 6. นายเมฆ สยามคี่ ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนโครงข่าย 7. นางศรัญญา กาญจนโสภาส ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย 8. นางสาวจุฑาทิพย์ เจริญศรีวิชย์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย 9. นางสาวปริจิต ผลดี ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของไอเทล

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้รวม	2,509.18	3,437.78	2,759.94
กำไรสุทธิ	250.79	285.44	284.15

เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าแก่อิเทลนั้นอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ซึ่งจะมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ โดยที่ไอเทลจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนล่วงหน้า โดยกำหนดชำระภายในวันที่ 25 ของเดือนก่อนหน้า

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

เนื่องจากก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไอเทลเคยเป็นเจ้าของเดิม และได้ดำเนินการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์มาอย่างต่อเนื่อง ไอเทลจึงเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเมื่อพิจารณาถึงผลประโยชน์ของการของทรัพย์สินหลักในอดีต อีกทั้ง ไอเทลยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็น ผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว บริษัทฯ จึงคาดว่ารายได้ที่ไอเทลจะได้รับจะอยู่ในระดับที่มากเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าคงที่ และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

ข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมา

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากโครงการ INTERLINK DATA CENTER จำนวน 51.81 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากไอเทลไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะแจ้งให้ไอเทลปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาโดยจะกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขเหตุผิดสัญญาตามสมควร อย่างไรก็ตาม หาก ไอเทลไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากไอเทลได้ และ/หรือ สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติม

ตามสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ได้เช่นกัน เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ในกรณีที่ไอเทลไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้กองทรัสต์เจรจาตกลงกับ ไอเทล เพื่อช่วยหาวิธีให้ไอเทลชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดให้ไอเทลดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน (ในรูปแบบเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์) โดยหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของไอเทล กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการพร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากไอเทลได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของไอเทลว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่

อีกทั้ง กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้ออลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่งหรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

6) สถานะปัจจุบันของรับประกันรายได้

ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการรับประกันรายได้จากบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“ST Hill”) และบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“ST Hub”) ตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งมีระยะเวลาการรับประกันเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (รวมถึงการขยายระยะเวลาตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าในสัญญาตกลงกระทำการแล้ว)

ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันรายได้สำหรับโครงการ ริชแอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

ก) **เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้**

ตามสัญญาตกลงกระทำระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และ ST Hub มีการกำหนดมาตรการเพื่อให้ ST Hub และ ST Hill ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนพื้นที่ภายในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีจากการประมาณการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยมีรายละเอียดการรับประกันดังนี้

(1) **ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง**

ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลาดังนี้

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

- ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)
- นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

ภายในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายใน ระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง

- นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)
- นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มี ระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกัน รายได้ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุด นับตั้งแต่วันที่ สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้า สิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว ได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนด ระยะเวลาที่รับประกันรายได้

(2) **ชดเชยส่วนค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)**

สำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“พื้นที่ให้บริการ”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีค่าบริการรวมซึ่งคำนวณมาจากรายได้ค่าบริการของทุกสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้บริการของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมกันอยู่ที่จำนวนเท่าใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (“ค่าบริการรวม”) หากในช่วงระยะเวลาใดภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากพื้นที่ให้บริการมีจำนวนน้อยกว่าค่าบริการรวม ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมให้แก่กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ และในกรณีที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ภายในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้บริการที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการสิ้นสุดลงดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ

(3) **ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ**

ภายในระยะ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำกระหว่าง

กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนี้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

ข) **ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้**

บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด

บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ปัจจุบันตั้งอยู่ที่ 32/24 อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่ม STPL ประกอบธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย และมีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 30,000,000.00 บาท

บริษัท เอสที ฮับ จำกัด

บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการซัมเมอร์ฮับ จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ปัจจุบันตั้งอยู่ที่ 32/24 อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่ม STPL ประกอบธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย และมีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 30,000,000.00 บาท

ค) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

โครงการ	รายได้ ปี 2566 ก่อนการรับประกันรายได้ (ล้านบาท)	รายได้ ปี 2566 หลังการรับประกันรายได้ (ล้านบาท)
โครงการริช แอสเซ็ท	63.66	63.66
โครงการเอสที บางป่อ	45.87	45.87
โครงการเอสที บางปะอิน	59.15	59.15
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	74.99	76.20
โครงการซัมเมอร์ฮับ	55.83	58.63
รวม	299.50	303.52

หมายเหตุ: ในปี 2566 กองทรัสต์ได้รับการรับประกันรายได้จาก ST Hill และ ST Hub ตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในขณะที่เงื่อนไขการรับประกันรายได้สำหรับโครงการ ริชแอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันแล้วเมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2565

ง) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด, บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด, และบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันรายได้ซึ่งเป็นไปตามตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

จ) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน

ลำดับ	ชื่อบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ชื่อธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน	อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์
1	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	Baa1/Stable

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สิน	ชื่อธนาคารพาณิชย์ที่ ออกหนังสือค้ำประกัน	อันดับความน่าเชื่อถือ ของธนาคารพาณิชย์
2	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	Baa1/Stable

ที่มา: Moody's ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

2.6. การกู้ยืมเงิน

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	ประมาณ 750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดด้วยอัตราคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ย สำหรับเงินกู้ของลูกค้ายรายใหญ่ชั้นดี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ โดยชำระเป็นรายไตรมาสตามรายละเอียด ที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ 2. การสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และผู้เอาประกันภัยร่วมบนโครงการทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 3. การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันภายใต้ พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ 4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกัน กำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ol style="list-style-type: none">1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt/Total Asset Value) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 302. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.0 เท่า
-----------------------------	--

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย และจะดำเนินการให้กองทรัสต์ สรรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้และสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินที่ได้รับขอเสนอจากธนาคารผู้ให้กู้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2) สถานะของการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสถานะการเงินกู้ยืมเงินดังนี้

จำนวนเงินกู้	749,175,000.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	4,467,789,468.96 บาท
สัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ร้อยละ 16.77

3) การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

4) การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

5) การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์ไม่มีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัท หรือ ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือ ทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1. เศรษฐกิจไทยในปี 2566 และแนวโน้มในปี 2567

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวของปี 2565 ร้อยละ 0.6 โดยด้านการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนมีการขยายตัวในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง ร้อยละ 7.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีการขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ในส่วนของการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐบาล ลดลงที่ร้อยละ 4.6 ในขณะที่การส่งออกสินค้า ในปี 2566 การส่งออกสินค้ามีมูลค่ารวม 280,209.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 2.9 ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ในส่วนของด้านการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ในปี 2566 การผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ในปี 2565 โดยเป็นผลจากกลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30-60 และกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นสำคัญ ซึ่งอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 59.06 ต่ำกว่าร้อยละ 62.76 ในปี 2565 สำหรับด้านที่พักแรมและบริการด้านอาหาร มีการขยายตัวร้อยละ 18.0 ในปี 2566 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 28.15 ล้านคน ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 1.892 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.0 สำหรับอัตราการใช้ที่พัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.22 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดในรอบ 4 ปี สำหรับสาขา

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



การขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยายนต์ ขยายตัวร้อยละ 3.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในปี 2565 ส่วนสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า มีการขยายตัวร้อยละ 8.4 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 8.0 ในปี 2565 ส่วนสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงขยายตัวร้อยละ 1.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 และสาขาการก่อสร้างปรับตัวลดลงร้อยละ 0.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.4 ในปี 2565 โดยการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ 3.3 ในขณะที่การก่อสร้างภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 นอกจากนี้ ในด้านเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ประเทศไทยมีอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP ในปี 2566

สำหรับภาวะการเงินในปี 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นจำนวน 5 ครั้ง ที่อัตราร้อยละ 0.25 ต่อครั้ง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับเพิ่มขึ้นรวมร้อยละ 1.25 ต่อปี จากอัตราร้อยละ 1.25 ณ สิ้นปี 2565 เป็นร้อยละ 2.50 ณ สิ้นปี 2566 เพื่อควบคุมอัตราควบคุมอัตราเงินเฟ้อให้เข้าสู่กรอบเป้าหมายและรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน

ในด้านอัตราเงินเฟ้อ ในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (Headline Inflation) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (Core Inflation) อยู่ที่ร้อยละ 1.3 ซึ่งปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 6.1 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ ในปี 2565

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สคช. คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.7) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากมูลค่าการส่งออกของไทยที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 4.6 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส นอกจากนี้ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อโลกภาคอุตสาหกรรมในเดือนมกราคม 2567 ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นสู่ระดับ 50.0 สูงสุดในรอบ 17 เดือน ซึ่งสอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นขอคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและการสะสมสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวดีของการนำเข้า ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ทั้งมูลค่าและปริมาณการนำเข้ากลับมาขยายตัวร้อยละ 6.1 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัวและอาจปรับเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินมีแนวโน้มผ่อนคลายลง นอกจากนี้ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงาน และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนมกราคม 2567

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อยู่ที่ระดับ 62.0 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือน และ (4) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศ เช่น จีน รัสเซีย อินเดีย และได้หวัน และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่กระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย เช่น โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกไม่ว่าจะเป็น ความเสี่ยงจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ในตะวันออกกลาง ความผันผวนของระดับราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อให้สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนที่อาจรุนแรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ และทิศทาง การดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของหลายๆประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า และปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อาจมีข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคการเกษตร

3.2. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ลงทุน

คลังสินค้า/โรงงาน

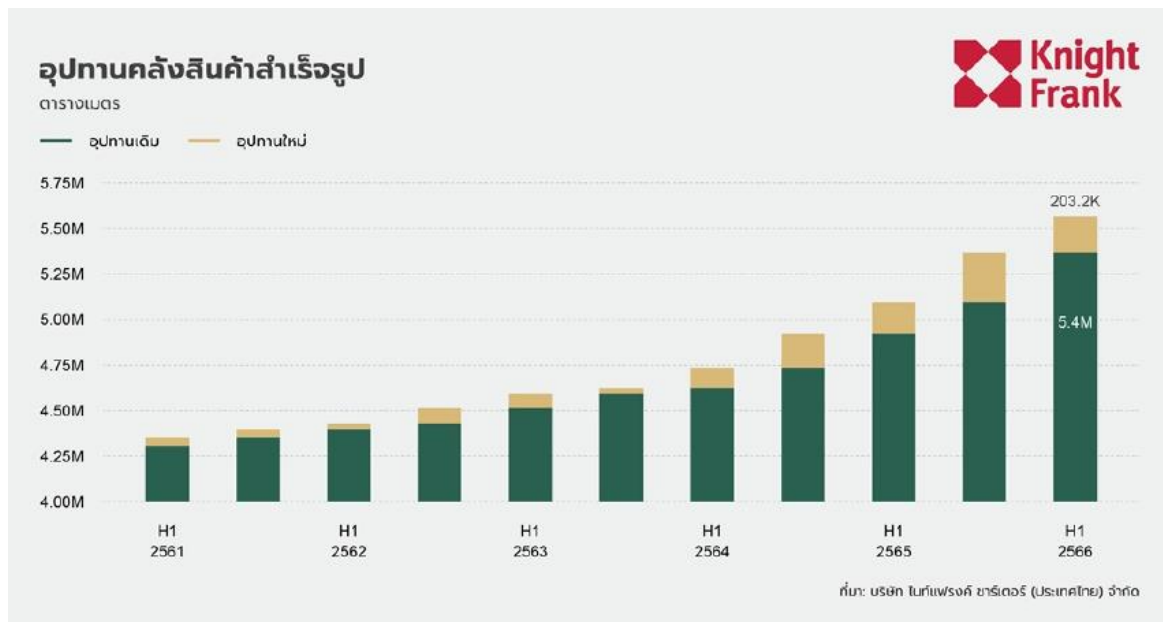
อุปทาน

การวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย)”) รายงานว่าอุปทานรวมของคลังสินค้าสำเร็จรูปคิดเป็นพื้นที่ 5.57 ล้านตร.ม. โดยมีพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น 203,150 ตร.ม. เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ซึ่งเติบโตขึ้นมาร้อยละ 9.3 ปีต่อปี โดยอุปทานใหม่ ได้แก่ คลังสินค้าเอ็มพี (หนองยายบุญ), คลังสินค้าเคแอร์ ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3, นิคมอุตสาหกรรม WHA ชลบุรี 1, Bangkok Free Trade Zone 4 ที่ฉะเชิงเทรา และ Bangkok Free Trade Zone 6 ที่สมุทรปราการ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



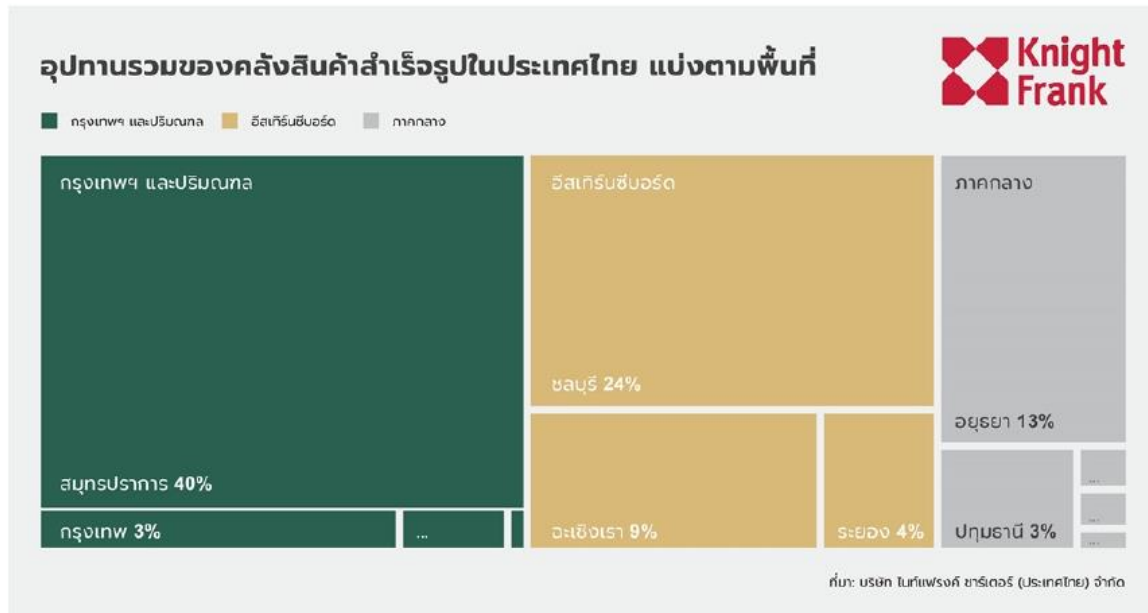
นอกจากนี้ ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) พบว่าการกระจายตัวของอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูป ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงครองส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45 ของอุปทานทั้งหมด โดยอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นหลัก รองลงมาเป็นอุปทานในเขตพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งครองส่วนแบ่งเป็นอันดับที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 38 ของอุปทานทั้งหมด โดยอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีเป็นหลัก ในส่วนของภาคกลาง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งภายในประเทศที่สำคัญ คิดเป็นร้อยละ 13 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาจะเป็นจังหวัดปทุมธานี

ในช่วงครึ่งปีแรก 2566 อุปทานในทุกเขตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 2.5 ล้านตร.ม. ส่วนอุปทานในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด มีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2.1 ล้านตร.ม. ส่วนภาคกลางและภูมิภาคอื่นๆ มีการเติบโตปานกลาง คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 944,700 ตร.ม. ทั้งนี้ ในส่วนของอุปทานในอนาคต ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) คาดการณ์ว่า แนวโน้มของอุปทานอาจมีการโยกย้ายพื้นที่ให้เช่ามายังเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดมากขึ้น เนื่องจากมีต้นทุนที่ดินและอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อุปสงค์

ในด้านของอุปสงค์ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) พบว่าในครึ่งปีแรก 2566 ภาคอสังหาริมทรัพย์ด้านโลจิสติกส์มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยอุปสงค์หรือปริมาณความต้องการอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 282,000 ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ส่งผลให้พื้นที่ที่ครอบครองทั้งหมดเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 อยู่ที่ 4.88 ล้านตร.ม. โดยอุปสงค์ได้รับแรงหนุนหลักจากบริษัทผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PL) บริษัทผู้ประกอบการด้านสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และบริษัทผู้ประกอบการด้านอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าจำนวนมากเช่นเดียวกับช่วงปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจากอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าและพลังงานแสงอาทิตย์ ประกอบกับแรงหนุนจากทั่วโลกเกี่ยวกับเรื่องความยั่งยืนและเป้าหมายสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Goals) นอกจากนี้ ในส่วนของนักลงทุน กลุ่มนักลงทุนชาวญี่ปุ่นยังคงถือส่วนแบ่งมากที่สุดในตลาดคลังสินค้าในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของนักลงทุนจีนที่เริ่มเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเริ่มถือครองส่วนแบ่งตลาดที่มากขึ้น

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

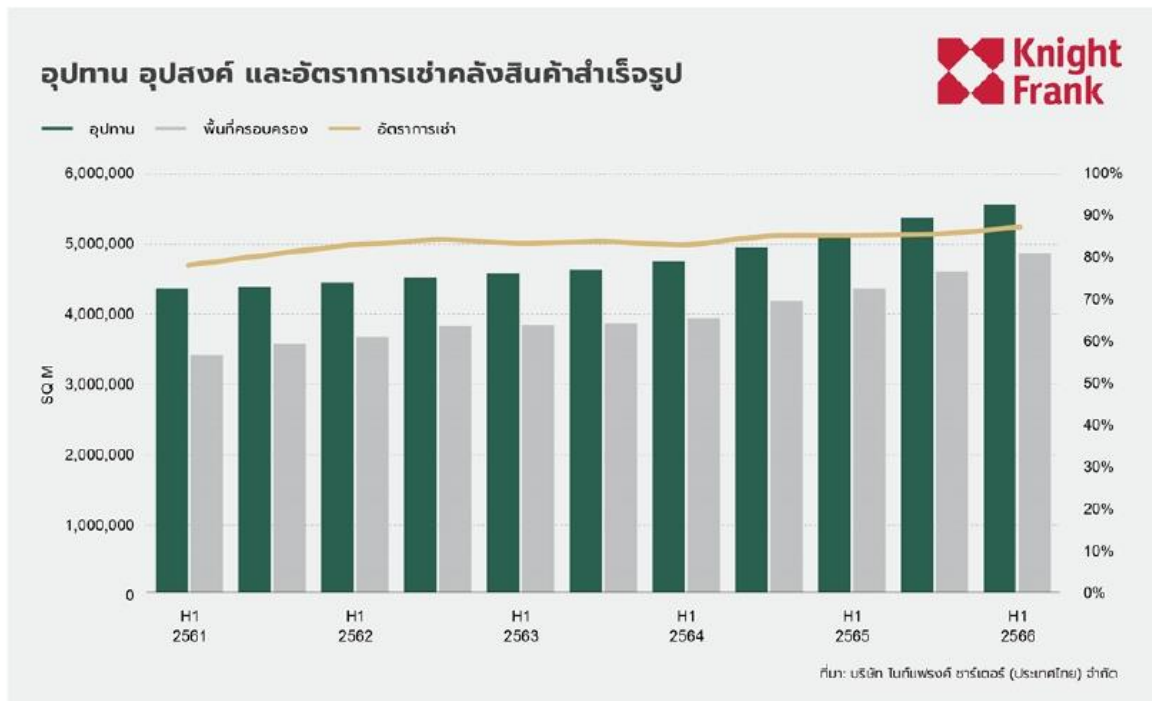


ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 อัตราการเช่าในภาพรวมมีการเพิ่มขึ้น จากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ด้านโลจิสติกส์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปทานใหม่ชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ซึ่งส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 87.6 ซึ่งถือเป็นระดับสูงที่สุดในรอบสิบปีที่ผ่านมา โดยในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 แต่ยังคงมีอัตราการเช่าในระดับสูงที่ร้อยละ 91.4 โดยคลังสินค้าในเขตพื้นที่นี้เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมอีคอมเมิร์ซเป็นส่วนใหญ่ ส่วนในพื้นที่เขตอีสเทิร์นซีบอร์ดนั้น มีอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 83.6 โดยเป็นเขตพื้นที่ที่มีการเปิดตัวของอุปทานใหม่หลายโครงการ และมีความต้องการเช่าที่ค่อนข้างแข็งแกร่ง นอกจากนี้ในพื้นที่เขตภาคกลาง มีอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2565 คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86.3 โดยได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภายในประเทศที่ฟื้นตัวและจำนวนพื้นที่คลังสินค้าใหม่มีไม่มากนัก

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าของคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 159 บาท/ตร.ม./เดือน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 มีคลังสินค้าบางแห่งที่ปรับลดค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่า ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับคลังสินค้าใหม่อยู่ที่ประมาณ 180 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับอัตราค่าเช่าตามพื้นที่โดยเฉลี่ย เป็นดังนี้ พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อยู่ที่อัตราประมาณ 160 บาท/ตร.ม./เดือน, พื้นที่เขตอีสเทิร์นซีบอร์ด อยู่ที่อัตราประมาณ 162 บาท/ตร.ม./เดือน, เขตภาคกลางอยู่ที่อัตราประมาณ 147 บาท/ตร.ม./เดือน, และภูมิภาคอื่นๆ อยู่ที่อัตราประมาณ 107 บาท/ตร.ม./เดือน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สำนักงาน

อุปทาน

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ฝ่ายวิจัยของ CBRE รายงานว่ามีอุปทานสำนักงานทั้งหมดอยู่ที่ 9.52 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.32 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือคิดเป็นพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 29,927 ตารางเมตร เนื่องจากอาคาร JLK Tower ซึ่งเป็นสำนักงานเกรด A สร้างเสร็จ

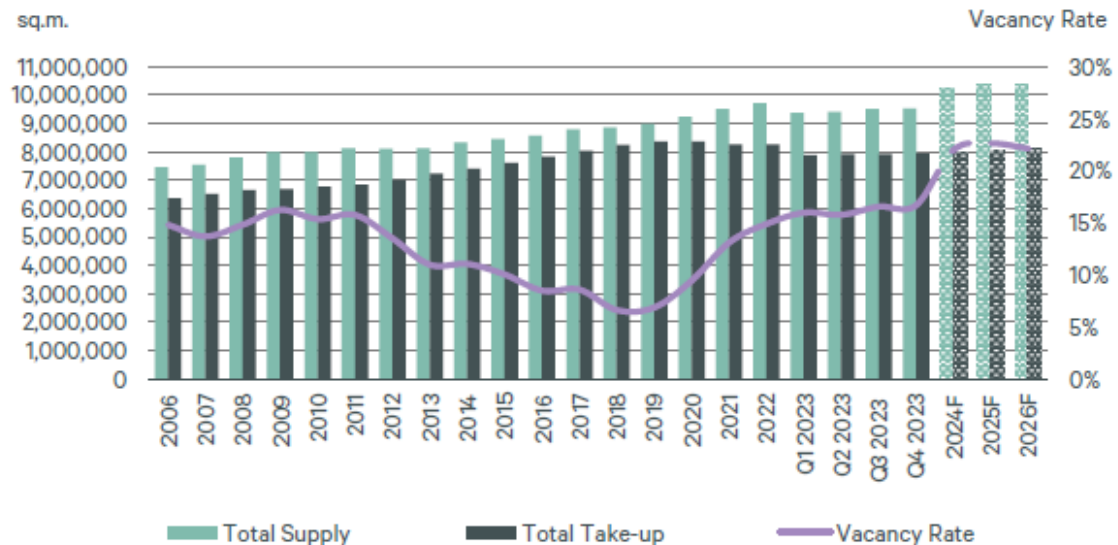
ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



FIGURE 1: Office Supply, Demand and Vacancy Rate

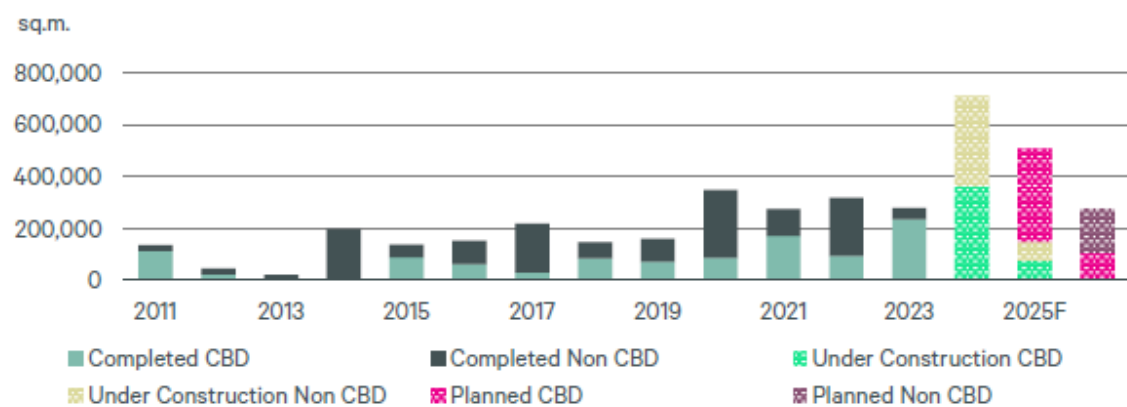


Source: CBRE Research, Q4 2023

ในปัจจุบัน มีอาคารสำนักงานทั้งหมด 18 แห่งที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 ถึงปี 2568 ซึ่งจะทำให้อุปทานสำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 858,222 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ในขั้นตอนการวางแผนอีกกว่า 767,930 ตารางเมตร ซึ่งโครงการโดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้า หรือเส้นทางส่วนต่อขยายของระบบขนส่ง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัย ของ CBRE มองว่ามีความเป็นไปได้ที่การเปิดตัวของอาคารเหล่านี้จะล่าช้าออกไป

FIGURE 2: Completed, Under Construction and Planned Office Supply by Area



Note: The figure is reviewed quarterly. Our forecast on future supply may be subject to change.
Source: CBRE Research, Q4 2023

อุปสงค์

ฝ่ายวิจัยของ CBRE รายงานพื้นที่ที่ถูกเช่าสุทธิ (Net Take-up) ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 อยู่ที่ 7,934,982 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่ารวม (Occupancy Rate) ที่ร้อยละ 83.3 ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 โดยพื้นที่ที่ถูกเช่าสุทธิ (Net Take-up) ของสำนักงานเกรด A+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ 16,262 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการย้ายเข้ามาอยู่ของผู้เช่าในอาคารที่สร้างเสร็จล่าสุด อย่างไรก็ตาม สำนักงานเกรด A และเกรด B ในย่าน CBD มี Net Take-up ที่ลดลง เป็นจำนวน 8,076 ตารางเมตร และ 19,128 ตารางเมตร ตามลำดับ นอกจากนี้ในส่วนของสำนักงานในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) นั้น สำนักงานเกรด A มีพื้นที่ที่ถูกเช่าสุทธิที่ 15,776 ตารางเมตร และ สำนักงานเกรด B มีพื้นที่ที่ถูกเช่าสุทธิที่ 5,666 ตารางเมตร

TABLE 1: Bangkok Office Market

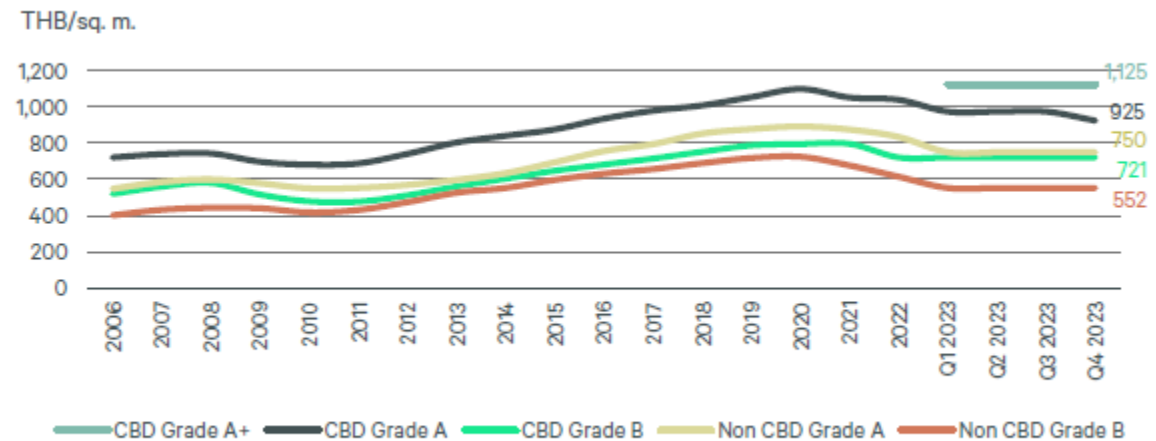
	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

อัตราค่าเช่า

ในช่วงต้นปี 2566 อัตราค่าเช่าของสำนักงานโดยรวมปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 และอยู่ในระดับที่ค่อนข้างคงที่ตลอดปี 2566 ในเกือบทุกกลุ่มของสำนักงาน โดยอัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด A+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่อัตรา 1,125 บาท/ตร.ม./เดือน, อัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด B ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่อัตรา 721 บาท/ตร.ม./เดือน, อัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด A ในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ที่อัตรา 750 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด B ในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ที่อัตรา 552 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่อัตรา 925 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงจาก 975 บาท/ตร.ม./เดือน หรือ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

FIGURE 3: Rental Rates



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions
Source: CBRE Research, Q4 2023

สำหรับแนวโน้มของตลาดสำนักงานในปี 2567 นั้น ฝ่ายวิจัย CBRE มีมุมมองว่าอุปทานใหม่จะเพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็วในปี 2567 โดยอาคารสำนักงานเกรด A ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้น ส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นการได้มาตรฐานการรับรองระดับนานาชาติ เช่น การได้รับมาตรฐานอาคารเขียว ซึ่งจะเป็ปัจจัยสำคัญในการดึงดูดผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้พัฒนาโครงการอาจขอการรับรองด้านเทคโนโลยีและบริการอาคารอีกด้วย เพื่อให้อาคารมีความโดดเด่นมากขึ้น ในส่วนของอาคารสำนักงานเกรด A+ จะผสมผสานสิ่งอำนวยความสะดวกเข้ากับการออกแบบอาคารเพื่อดึงดูดทั้งผู้เช่าและผู้มาเยือน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานนี้อาจส่งผลให้พื้นที่ว่างสูงขึ้น โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในขณะที่ปริมาณการเข้าใช้พื้นที่ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน จากการที่อุตสาหกรรมต่างๆ เติบโต ในส่วนของอัตราค่าเช่า คาดว่าอัตราค่าเช่าโดยภาพรวมอาจลดลงในสำนักงานทุกเกรด ยกเว้นสำนักงานเกรด A+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เนื่องจากอัตราพื้นที่ว่างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้เจ้าของอาคารมีการใช้กลยุทธ์และแรงจูงใจต่างๆ เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ และรักษาผู้เช่ารายเดิม โดยอาจมีการส่งเสริมระยะเวลาปลอดค่าเช่า รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้น

คอมมูนิตีมอลล์

อุปทาน

ฝ่ายวิจัย CBRE รายงานว่าอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อยู่ที่ 8.3 ล้านตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 8.0 ล้านตารางเมตรในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

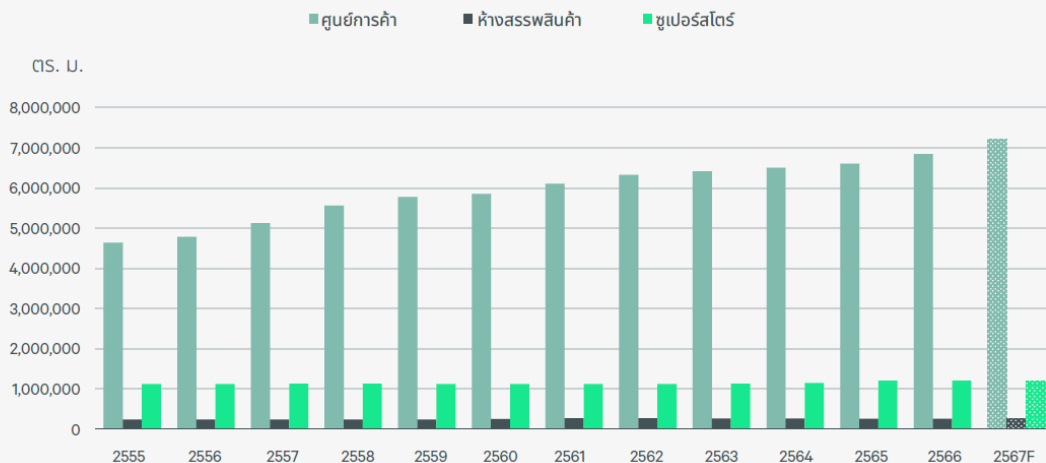
KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ละ 2.9 โดยปัจจัยสนับสนุนการเติบโตมาจากการใช้จ่ายช่วงเทศกาลและการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย

ฝ่ายวิจัย CBRE มีมุมมองว่า มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น จะช่วยสนับสนุนธุรกิจค้าปลีกได้อย่างต่อเนื่องในปี 2567 เห็นได้จากการขยายโครงการพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ และร้านค้าปลีกที่สนับสนุนในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use Project) โดยมีพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 0.9 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และพื้นที่อีกประมาณ 0.4 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการออกแบบวางแผนโครงการ โครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ 2 โครงการที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และ 2568 คือโครงการ One Bangkok ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส (คอนโดมิเนียม, โรงแรม, สำนักงาน) และพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 4 อาคาร และโครงการ Dusit Central Park ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส (ที่อยู่อาศัย, โรงแรม, สำนักงาน) นอกจากนี้ ผู้พัฒนาโครงการแต่ละรายยังให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่เน้นความสะดวกสบายและการเข้าถึงง่ายเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งรูปแบบของโครงการแต่ละโครงการมีการพัฒนาแบบไม่หยุดยั้ง โดยมีการขายการพัฒนาโครงการค้าปลีกในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น จากจำนวนประชากรและโครงสร้างพื้นฐานที่มากขึ้น

ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภท ในปี 2555 - 2567F



ที่มา: แผนวิจัย ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ: ข้อมูลข้างต้นอิงจากโครงการที่มีการประกาศออกมาแล้ว รูปแบบศูนย์การค้าสามารถจำแนกได้เป็นสามประเภทหลัก ได้แก่ ศูนย์การค้าปิด คอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่ค้าปลีกในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นหรือพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส

อุปสงค์

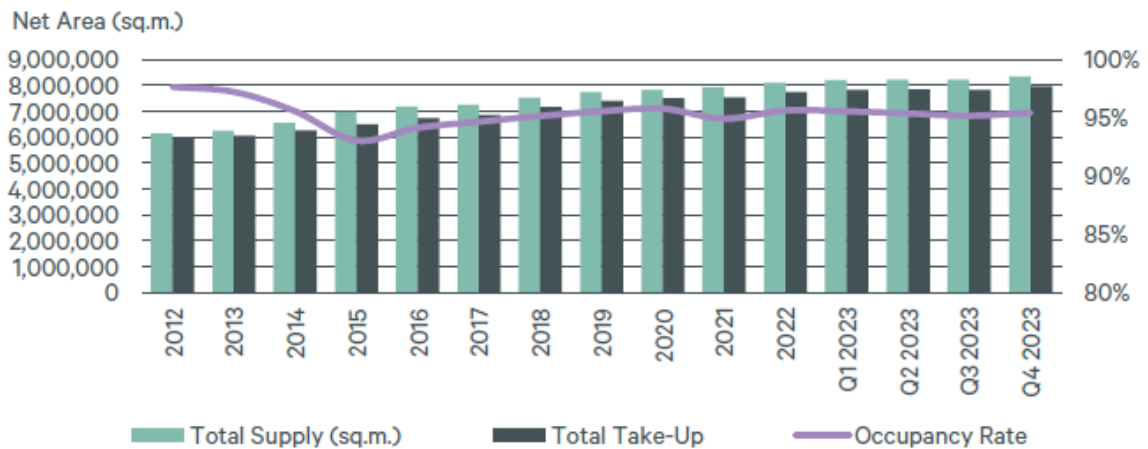
ในไตรมาส 4 ปี 2566 พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานคร ถูกเช่าไปแล้ว (Take-up) กว่า 7.9 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 95 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

TABLE 1: Total Supply, Demand and Vacancy by Area, Q4 2023

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	8.3 million	1.9 million	2.2 million	4.2 million
Total Take-up	7.9 million	1.8 million	2.0 million	4.1 million
Total Vacancy	0.4 million	0.1 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.6%	5.5%	6.1%	3.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

FIGURE 2: Bangkok Retail Supply, Take-up and Occupancy Rate



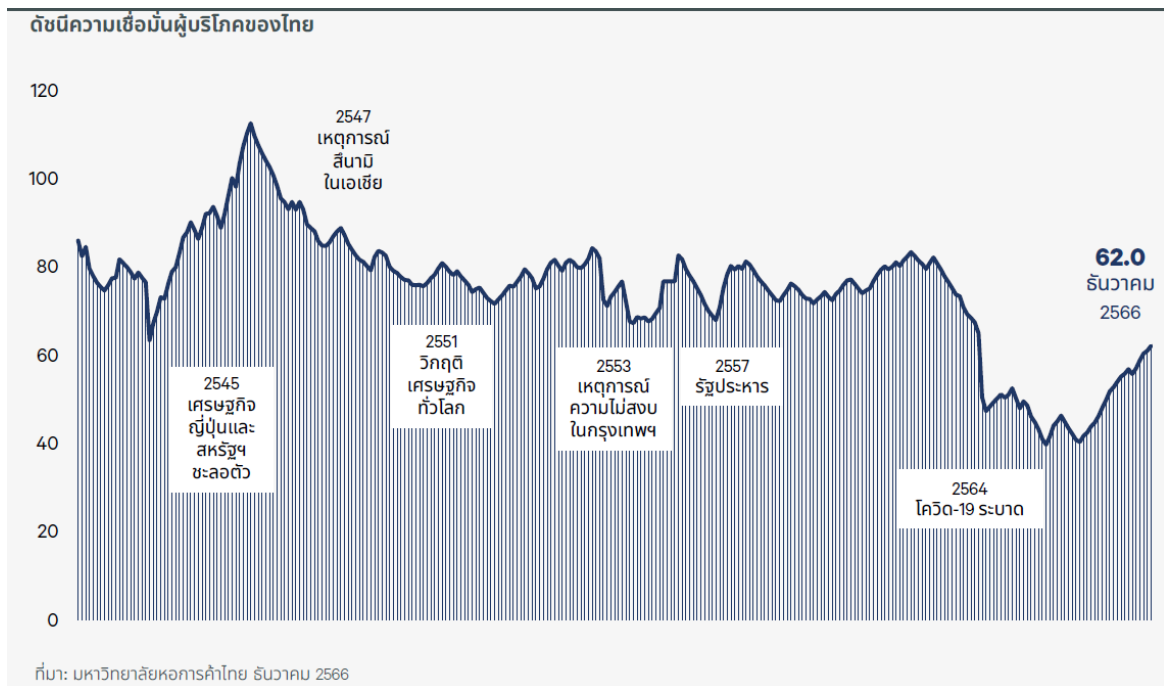
Source: CBRE Research, Q4 2023

ในช่วงของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคนั้น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 5 เดือน โดยในเดือนธันวาคม ปี 2566 อยู่ที่ 62.0 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงที่สุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 โดยรัฐบาลยังคงมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านการช่วยเหลือการลดราคาด้านพลังงาน ออกมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงินที่วีซ่า โดยมีเป้าหมายเพื่อส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งเป็นผลบวกต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ฝ่ายวิจัย CBRE มีมุมมองว่า ผู้ประกอบการค้าปลีกให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาพ และไลฟ์สไตล์ (Lifestyle) ให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยคาดการณ์ว่าศูนย์อาหารเพื่อสุขภาพ ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหารชั้นนำที่เชี่ยวชาญด้านวัตถุดิบปลอดสารเคมี (Organic) และวัตถุดิบท้องถิ่นเพื่อดึงดูดผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพจะมีเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ค้าปลีกยังให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่น่าจดจำให้กับผู้ใช้บริการ โดยเน้นรูปแบบการปรับที่แบบยืดหยุ่นให้สามารถปรับเปลี่ยนได้หลากหลาย เพื่อให้สามารถจัดกิจกรรมที่เน้นการมีส่วนร่วมของแบรนด์ เพื่อเปิดประสบการณ์ใหม่ในการใช้บริการ

ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

อุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) ในประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2567 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีมุมมองว่า ขนาดศูนย์รับฝากข้อมูลของไทยอยู่ในอันดับที่ 3 ของอาเซียน และมีแนวโน้มขยายตัวสูงจากความต้องการลงทุนในโครงการ Data Center ของผู้ประกอบการระดับโลก เช่น Google Cloud และ Amazon Web Services และผู้ประกอบการท้องถิ่น โดยในช่วงปี 2567-2570 คาดว่าการลงทุนใน Data Center ในไทยจะมีมูลค่า 7.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของ GDP แต่ยังเป็นรองประเทศมาเลเซียที่คาดว่าจะมีมูลค่าการลงทุนสูงกว่าไทยราว 3 เท่า เนื่องจากมาเลเซียมีข้อได้เปรียบในหลายด้าน เช่น อัตราค่าไฟฟ้าเฉลี่ย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับประเทศไทย จำนวนสายเคเบิลใต้น้ำที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

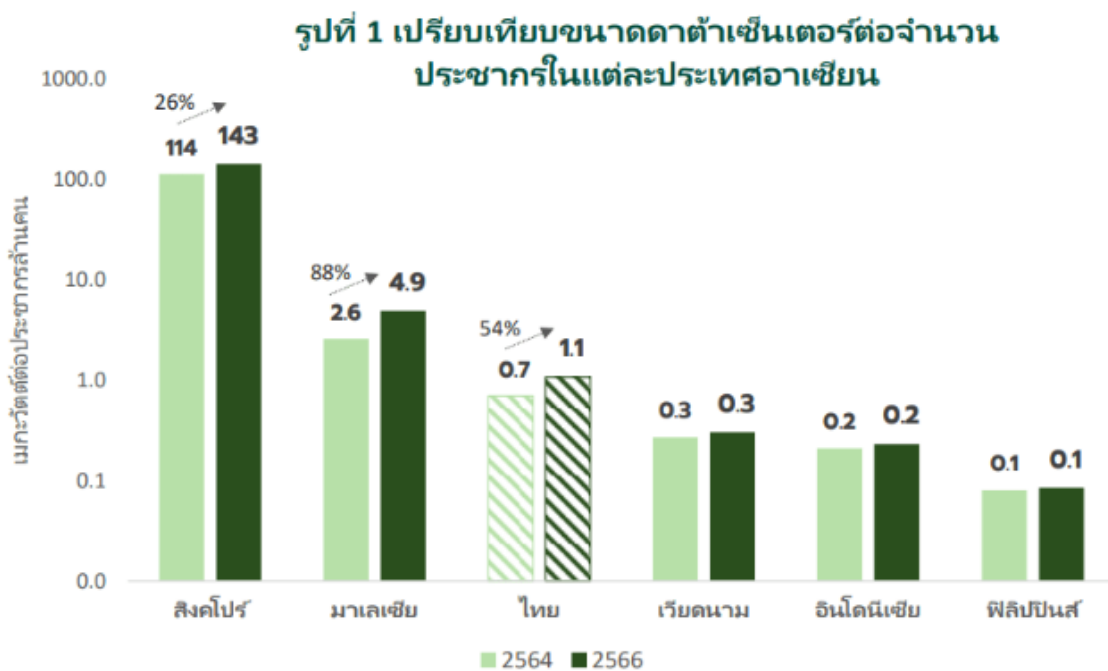
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เชื่อมต่อ Internet ระหว่างภูมิภาคที่มากกว่า และสัดส่วนประชากรที่เข้าถึง Internet ซึ่งเป็นฐานของผู้ใช้บริการดิจิทัลที่มากกว่าประเทศไทย

ทั้งนี้ ประเทศไทยตั้งเป้าที่จะเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจดิจิทัลของอาเซียน โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ขนาดดาต้าเซ็นเตอร์ต่อจำนวนประชากรในไทยเติบโตกว่าร้อยละ 54 โดยได้รับแรงหนุนจากกระแสการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น (Digital Transformation) และการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการระดับโลกที่ต้องการลดการพึ่งพาดาต้าเซ็นเตอร์เดิมที่สิงคโปร์ ซึ่งมีข้อจำกัดด้านพื้นที่และความไม่เพียงพอของพลังงานไฟฟ้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ โดยปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ ได้แก่ (1) ความต้องการใช้บริการดาต้าเซ็นเตอร์จากภาคธุรกิจไทยที่กำลังขยายตัว (2) ปริมาณไฟฟ้าสำรองของไทยที่อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 30 และ (3) นโยบายส่งเสริมการลงทุนในดาต้าเซ็นเตอร์ของภาครัฐ



ที่มา: Baxtel, Knight Frank, Macrotrends วิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

กระแสการลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์ที่ผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางแห่งหนึ่งของภูมิภาคอาเซียน น่าจะหนุนให้มูลค่าตลาดบริการดาต้าเซ็นเตอร์ไทยเติบโตอย่างมากตามแนวโน้มความต้องการในตลาดอาเซียนที่กำลังขยายตัว โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ตลาดบริการดาต้าเซ็นเตอร์ไทยน่าจะเติบโตเฉลี่ยกว่าร้อยละ 31.2 ต่อปี ขณะที่ประเทศมาเลเซียคาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 36.8 ในช่วงปี 2570 ทั้งนี้ ตลาดบริการดาต้าเซ็นเตอร์จะครอบคลุมการให้บริการจัดเก็บและดูแลรักษาข้อมูล บริการระบบเครือข่าย และบริการประมวลผลข้อมูล

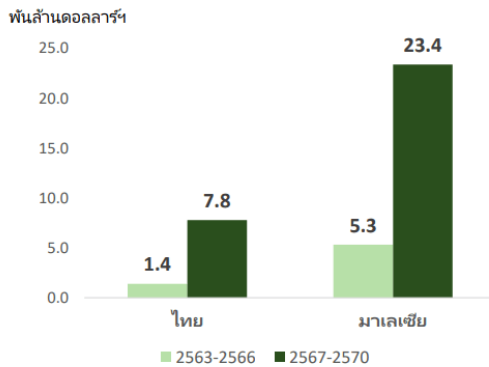
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

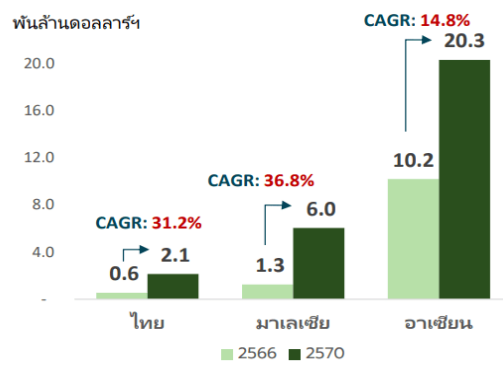


รูปที่ 2 คาดการณ์มูลค่าลงทุนตรา채นเตอร์ไทย
เทียบมาเลเซีย ช่วงปี 2567-2570



ที่มา: EMIS วิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

รูปที่ 3 แนวโน้มมูลค่าตลาดบริการตรา채นเตอร์
ไทยเทียบมาเลเซีย



ที่มา: EMIS, Modor Intelligence วิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (รวมเรียก RAC และ STPL ว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และบริษัทฯ ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้า ก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลัก รายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและ ประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ STPL และ RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

- STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ใช้สอย 30,189 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ 72 กิโลเมตร และโครงการเอสที บางปะอิน 35 กิโลเมตร ทั้งนี้ STPL ชี้แจงต่อบริษัทฯ ถึงวัตถุประสงค์ที่ไม่นำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาให้กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจาก ปัจจุบัน STPL มองว่าพื้นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเลที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต
- RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท เป็นเจ้าของโครงการ 11 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 หลัง และอาคารหอพัก 3 ชั้น จำนวน 45 ห้อง โดยตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอทรัพย์สินที่วางให้เข้าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อบริษัทฯ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีมาตรการเพิ่มเติมที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) มาตรการในการสุ่มตรวจ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (2) มาตรการในการสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมทั้งอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน (3) มาตรการในการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูล que ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงจะต้องนำเสนอหรือรายงานต่อกองทรัสต์ และ (4) มาตรการในการกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคาร ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนทรัพย์สิน ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือ มีสิทธิครอบครอง (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะไม่รวมในส่วนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน)

4.2.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ BC (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงก่อนหน้านั้น) สำหรับเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” และ บริษัท นูทิด อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES”

โดยต่อมา ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ BC และ BIH ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคร่าวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไปตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (“สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ หรือ

ระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้สำหรับเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ แล้วเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา และ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการแจ้งรับโอนสิทธิบนเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ จาก BC ต่อ กรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2566 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคำขอของกรมทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 2 ปี

4.2.3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตนมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์จึงอาจยึดเงินประกันหรือเรียกเรื่องเอาจากผู้ค้ำประกันของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจากรงต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ครบกำหนดอายุไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ต่างเป็นทรัพย์สินที่มีจุดเด่นในด้านของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางป่อ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทและอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง อีกทั้งยังมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โครงการอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรือไม่ตัดสินใจเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

4.2.4. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนี้ กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีการเช่าทำสัญญาจ้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย

ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาจำนอง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด

กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้านี้สามัญ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจำนอง และกระบวนการบังคับหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ดี สัญญาตกลงกระทำระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะ เพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใด ในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตามก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่มีค่าตอบแทน และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิของทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน (“ที่ดินที่ลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่ลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้มิสิทธิครอบครองที่ดินที่ลงทุนในฐานะผู้เช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินหลัก

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



กับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วง ที่ดินที่ลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณีดังนี้

- 1) การที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวด ในหนึ่งปีปฏิทิน
- 2) การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่น ๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน จากผู้ให้เช่า

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนด ระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดิน กำหนด หรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดิน หรือ บุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด จะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคาร ที่ลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำ พิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของ ที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือก ที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่ลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่า อาคารที่ลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจ ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้ กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่ กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเสียหายให้แก่ กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ ต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปี จะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุด ก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิดสัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยา ความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สิทธิของกองทรัสต์ในการเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Step-In Right) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิในการเข้าเป็นผู้สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ข้างต้น โดยถ้ากองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นผู้สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) และเข้าไปแก้ไขเหตุผิดสัญญาแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เจ้าของที่ดิน จะไม่อ้างเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักกับ กองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับ กองทรัสต์อีก อีกทั้ง ในกรณีที่การเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดใช้เบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด ไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร ที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน”) โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน ยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับ ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ ขณะดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลัก

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการซื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซื้อถอนอาคารที่ลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความตกลงในเงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวและเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำกรจาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำกรใด ๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใด ๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำกรใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใต้อสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โดยการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และจะได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทฯ จะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (1) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองที่ดินและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และ (2) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บูริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น

4.3.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าอาคารที่ลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าหรือการเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ

ต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าทั้ง 5 โครงการ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

4.3.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดให้ ST Hub และ ST Hill สามารถโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก นอกจากจะทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนสิทธิในการครอบครองและประโยชน์ในที่ดินที่ลงทุนแล้ว ยังทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าเดิมที่มีต่อเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักด้วย การโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่ง อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ที่จะทำให้หนี้ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักระงับไป และเกิดความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดผูกพันลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนนั้น สิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่ลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

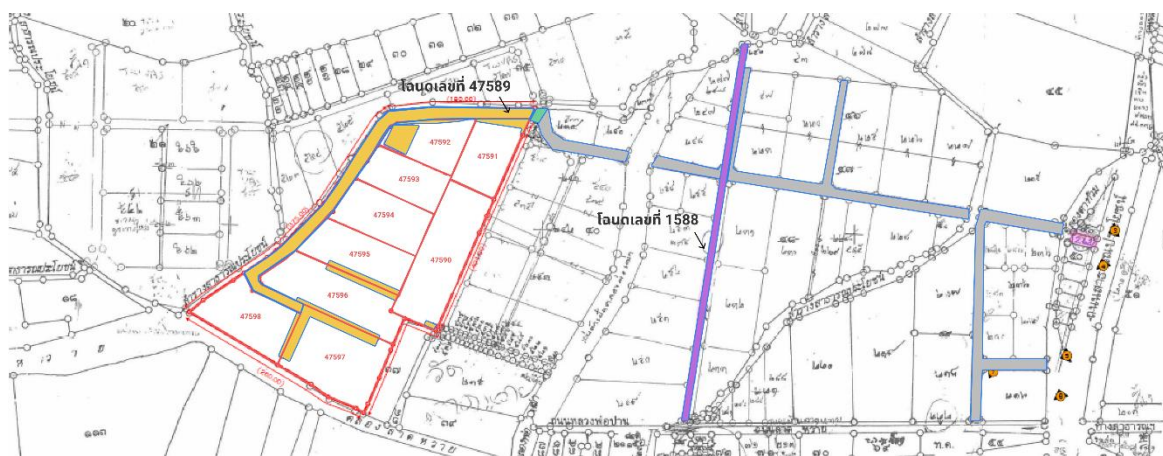


ในการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตกกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าช่วงเดิมตามสัญญาเช่าที่ดิน ที่ลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ

สำหรับทางเข้าออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางป่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง สอบถามสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็น เส้นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ซึ่งออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียง ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียงได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 พบว่า ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีการใช้เป็นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ดี ไม่พบเอกสารการจดทะเบียนโอน เป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ แต่อย่างใด

รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ



หมายเหตุ:	พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน คือ	
	พื้นที่ที่ไม่ได้เข้าลงทุน คือ	
	ภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ	
	ทางสาธารณะประโยชน์ คือ	
	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 คือ	

อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้ การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย การย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว

เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก และยอมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะ อาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานาน โดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 4723/2538)

อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานที่ปรึกษาฎีกา หมายเลขที่ น.186/2560 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดิน สาธารณประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

จากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่าการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดดังกล่าวอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ มีทางสัญจรเข้าออก

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคั้นหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว ประกอบกับบริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงของที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจรเช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใด ๆ ได้ และยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

4.3.6. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ประมาณ 28 ปี (สัญญาเช่าที่ดินหลัก เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“**คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก**”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่วันที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“**สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ**”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าลงทุน**”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เช่าไว้แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ที่ดินที่ลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์สามารถ
เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ”) (“**คำมั่นในการ
ต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน**”) โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิ
ตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือ
ภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว
จะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกำหนดค่าเช่า
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป
เป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท (“**คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคาร
ที่ลงทุน**”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน
หลัก ที่ได้ให้ไว้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่ลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอก
ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติ
ตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถ
ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่ได้ให้ไว้กับกองทรัสต์
เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาการเช่าหลัก
ได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการ
ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลาครบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของ
กองทรัสต์ ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่า
ช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่เจ้าของที่ดิน
จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ
ซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้
กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี)
ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ
ซัมเมอร์ฮิลล์นั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่ กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินและเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน นำอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไขระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน หรือในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hub และ/หรือ ST Hill จากเหตุดังกล่าว มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน มีสิทธิในการริบเงินประกัน รวมทั้งสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและหลักประกันทั้งหมดข้างต้นได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยที่ค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับน่าจะครอบคลุมความเสียหายที่กองทรัสต์ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 2 ปี¹ ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับจากการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์ จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

4.3.7. ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (และตกลงให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้ที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกว่า “ป้าย”) ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ลูกค้าของ ST Hill และ ST Hub หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และ ST Hill หรือ ST Hub จะได้ตกลงร่วมกันเป็นคราว ๆ ไป และตลอดระยะเวลาที่ ST Hill และ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนดังกล่าว โดย ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการใช้พื้นที่ดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย ST Hill จะเป็นผู้ชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน

ในการนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดข้อตกลงในเรื่องการใช้พื้นที่ดังกล่าวของ ST Hill และ ST Hub ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hub ซึ่งมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า การใช้ที่ดิน หรืออาคาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นที่ตั้ง

¹ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ข้างต้นนั้นจะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ ในการใช้ที่ดินที่ลงทุน หรืออาคารที่ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าลงทุน โดย ST Hill และ ST Hub ตกลงรับผิดชอบ ในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิด ต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ชำระ ค่าบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใด ๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว อีกทั้งสัญญาเช่าลงทุน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาตกลงกระทำ การระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใด ๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของกองทรัสต์

อนึ่ง เนื่องจากป้ายดังกล่าวจะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และอยู่ในความครอบครองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการดัดแปลง ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตในการดำเนินการดังกล่าว อันอาจทำให้ป้ายมีลักษณะที่ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร”) ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ให้บริษัท เจ้าของทรัพย์สินใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งหากป้ายดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และเกิดกรณีที่ป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไม่ได้มีการก่อสร้างให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่ได้รับอนุญาตในการก่อสร้างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่นั้น อาจแบ่งการพิจารณา ออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

- 1) ผู้ที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจะต้องระวางโทษจำคุก หรือโทษปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร โดยในกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ที่ก่อสร้างป้าย คือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้น กองทรัสต์ซึ่งมิใช่ผู้ก่อสร้างป้าย จึงไม่ต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าว

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนที่ได้มีการตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ตัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ตัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลงได้ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีข้อกำหนดชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จึงไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร (ป้าย) เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้บุคคลใดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นมีใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร คำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะถือว่าเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ถูกต้อง และถือว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 646/2559) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ทั้งเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร (ป้าย) ตามที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องรับผิดชอบ

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า ในกรณีที่การก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill หรือ ST Hub) เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่ลงทุนหรืออาคารที่ลงทุนหรืออาคารหรือบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย

4.3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

ในปัจจุบันโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ (1) ทางเข้าออกบริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการ และ (2) ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ซึ่งเป็นทางเข้าออกเสริมของโครงการ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตสำหรับการตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับสู่ถนนพระราม 4 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ตาม การขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 มีข้อจำกัดทางกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงที่ในอนาคตเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการสั่งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะส่งผลให้ทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมีจำนวนลดลงไปจากเดิม และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการโครงการที่ใช้ทางเข้าออกบริเวณดังกล่าวอยู่เป็นประจำได้รับความไม่สะดวกในการเข้าออกโครงการจากทางถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง

รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้ง 2 เส้น



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ ภายหลังจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“ผู้ให้บริการ”) พบว่าผู้ให้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 ใดๆก็ตาม ด้วยลักษณะของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีกประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ให้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าอยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า บริษัทฯ จึงเห็นว่าแม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอาจต้องดำเนินการปิดทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แต่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังคงมีทางเข้าออกที่เพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากยังมีทางเข้าออกช่องทางอื่นที่ผู้ให้บริการสามารถใช้งานได้ตามปกติ กล่าวคือ ทางเข้าออกฝั่งถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการที่มีความกว้างขวางและใช้งานได้สะดวกเนื่องจากอยู่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร และแม้ว่าผู้ให้บริการโครงการอาจได้รับผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเข้าออกทางฝั่งถนนสุขุมวิทอยู่บ้างซึ่งระยะทางจากทางเข้าออกเสริมบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ไปยังทางเข้าออกหลักบริเวณถนนพระราม 4 มีระยะทางประมาณ 200 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้ การลดลงของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการที่เดินทางโดยรถไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ให้บริการยังคงสามารถใช้ทางเท้าที่อยู่ติดกับถนนสุขุมวิทในการเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ตามปกติเช่นกัน อีกทั้ง กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 นั้น

ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานสามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้ง ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคั่นหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

4.3.9. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ซึ่งอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ย ประมาณ 24.61 ปี นั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรมโดยมีข้อสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่าง

ปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญรวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ตาม อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม”

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 6-20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง โดยโครงการวิซ แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางบ่อ ซึ่งเป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ใน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่ เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการสำนักงาน ให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง และมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าว สามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

4.3.11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) สภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสมควรแล้ว พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่ลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือ บำรุงรักษา หรือ จ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอก นอกจากนี้ที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบถามของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันใช้ที่ให้อำนาจโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

4.3.12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์จะต่ออายุการเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.3.13. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

1) กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ แอลเอฟ กรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง แอลเอฟซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการซึ่งได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาเช่า 13 ปี 12 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนแอลเอฟเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

2) กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอิน ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีที่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและ

ในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมไปถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

4.3.14. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และบางรายการผู้ให้เช่าพื้นที่ไม่สามารถยึดเงินประกันได้ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (Security Deposit) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว หรือเป็นจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างของเงินประกัน (Security Deposit) กับค่าปรับ (Early Termination Penalty) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ดังกล่าว หรือจนกว่าสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ

ของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กองทรัสต์มีค่าเช่ารวมจากโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละเดือน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง บริษัทฯอาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3.15. ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

เนื่องจากบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ได้มีหนังสือถึง STPL เรื่อง ขอให้ชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งระบุว่า STPL ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ประกอบกับตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ ส.น.บอ. 001/2561 เรื่อง การเรียกเก็บเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 กำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ซึ่งระบุว่า STPL มีส่วนรับผิดชอบในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน โดยให้ STPL ผ่อนชำระ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เป็นรายเดือนให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด อย่างไรก็ตามก็ดี ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง แอลเอฟ ในฐานะผู้เช่า และ STPL ในฐานะผู้ให้เช่า กำหนดไว้ว่าผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

โดยในปัจจุบัน STPL ได้จัดทำบันทึกข้อตกลง เพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม นิคมอุตสาหกรรม บางปะอิน ระหว่าง บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด กับ STPL เพื่อผ่อนชำระค่าก่อสร้างเขื่อนดังกล่าวเป็นรายเดือน รวมทั้งหมด 120 งวด (ระยะเวลา 10 ปี) แล้ว โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคมปี 2564 ("**บันทึกข้อตกลง เพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม**")

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าบริการ ซึ่งหมายความรวมถึง ค่าบริการต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการน้ำประปา เป็นต้น ตลอดจนค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการต้องชำระค่าบริการตามอัตรา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด และในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการมีการค้างชำระค่าบริการติดต่อกัน ตามระยะเวลาที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ("**กนอ.**") กำหนด กนอ. อาจงดการให้บริการหรือ สิ่งอำนวยความสะดวกจนกว่าผู้ประกอบกิจการนั้น จะมาชำระค่าบริการทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม บางปะอินดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน อีกทั้ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจถูกตีความในอนาคต ว่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมเนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน จากการเช่าที่ดินในโครงการเอสที บางปะอิน หากแอลเอฟไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้น สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า STPL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ทุกประการ โดย STPL จะชำระ หรือ มอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และ ค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ("**ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน**") ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ในวันที่ยกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเพื่อนป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อน สำหรับงวดรายเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเพื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน STPL ตกลงวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน

อีกทั้ง สัญญาตกลงกระทำกร ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดสิทธิของกองทรัสต์ในการดำเนินการเมื่อเกิดกรณีที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนไว้ดังนี้

1) ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้น ๆ ออกจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับเดือนดังกล่าวที่ STPL มีสิทธิได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ STPL ทราบล่วงหน้า โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป

2) ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้น ๆ ออกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไป คืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินจำนวนดังกล่าว (**“ระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกัน”**) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับเงินประกันครบในจำนวน 15 ล้านบาทดังเดิม

ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกัน ให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) (**“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์”**) STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเพื่อนป้องกันน้ำท่วมไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการทันที

อนึ่ง ในการดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระแทน STPL ของกองทรัสต์ข้างต้น ทั้งในกรณีที่ (1) และกรณีที่ (2) หากปรากฏว่ากองทรัสต์มีการดำเนินการรวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุที่ STPL ได้ปฏิบัติผิดสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่ STPL เข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งหากกองทรัสต์ได้แจ้งให้ STPL ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ STPL ไม่ดำเนินการปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว หรือกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่ง หรือ หลายสัญญา หรือ ทุกสัญญาได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบังคับจำนวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อและโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่ง STPL ได้จำนองไว้กับ

กองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.3.16. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการวิซ แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคตไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

4.3.17. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินประมาณ 750 ล้านบาทกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกัน ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ

ต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าว อาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และ แนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผล การดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรค ต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและ ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3.18. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว ที่เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลจะให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำ ทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

เนื่องจากรายได้หลักของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อการดำเนินการข้างต้นเพียงเท่านั้น หากไอเทลไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของไอเทลซึ่งอาจทำให้ ไอเทลไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการ ดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกัน เท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน (ในรูปแบบเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์)

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



โดยหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของไอเทล กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อการดำเนินการพร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากไอเทลได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของไอเทลว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทลได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์อาจขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินการธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทล โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากไอเทล หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จากทรัพย์สินโครงการ INTERLINK DATA CENTER รวมถึงกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ไอเทลเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ว่าไอเทลจะมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึง

แต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาต และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ เป็นต้น นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่ไอเทลกล่าวคือ โครงการ INTERLINK DATA CENTER นั้น มีความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละปี และยังสามารถขยายโอกาสในการให้บริการและสร้างรายได้เพิ่มเติมในจำนวนที่มากขึ้นกว่าปัจจุบัน เนื่องจากการใช้งาน Rack และอุปกรณ์คลาวด์ (Cloud) ยังไม่เต็มความจุสูงสุดของทรัพย์สิน ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมคลาวด์ (Cloud) ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มอุปสงค์ในการใช้งานศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

นอกจากนี้ โครงการ INTERLINK DATA CENTER ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน นั้น มีการก่อสร้างตามข้อกำหนดของศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ประเภท TIER 3 และให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทุกวันไม่มีวันหยุด โดยมีความเสถียรภาพในการให้บริการในระดับสูง โดยได้รับการรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO9001:2008 และ ISO27001 และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึงบริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงโครงการ INTERLINK DATA CENTER ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) หลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) เป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทลเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยที่ไอเทลให้ค้ำประกัน (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะประเมินไอเทลในฐานะผู้เช่าในทุก ๆ 3 ปี

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีการให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ไอเทลในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่า น่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะป็นสัญญาเช่าระยะสั้น หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อาจมีการปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจมีเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้

ดังนั้น นอกเหนือจากคำมั่นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการแล้ว กองทรัสต์ได้จัดให้ไอเทลเช่าทำสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) โดยไอเทลตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่าไอเทลจะเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินที่ซื้อขายตลอดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยให้สิทธิแก่กองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาคุณสมบัติการเป็นผู้เช่าของไอเทลภายใต้สัญญาเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากไอเทลฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปีได้เช่นกัน

แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของไอเทลดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ไอเทลต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ ไอเทลอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการ ใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าค่าเสียหายที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจากไอเทลได้หรือเรียกได้ไม่เต็ม

จำนวน บริษัทฯ อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

3) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาต หรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ**

ไอเทลจะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) โดยการทำเนิธุรกิจในปัจจุบันนั้น ไอเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 7 พฤษภาคม 2570 และใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 21 กันยายน 2568 โดยใบอนุญาตดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนด และในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้ นอกจากนี้ หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากไอเทล กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานของไอเทลและการชำระเงินค่าเช่าของไอเทลให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือหากไอเทลถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาตไอเทลและ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินการชั่วคราวหรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดเงื่อนไขให้ไอเทลตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของไอเทลซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มา และดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดยไอเทลตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของไอเทลภายใต้สัญญาข้อตกลง ดำเนินการโครงการ INTERLINK DATA CENTER ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาข้อตกลง กระทำการระหว่างกองทรัสต์และไอเทลได้กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงาน ในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างกันไปจากเดิม โดยไอเทลตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

4.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.4.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
 - 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
 - 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
 - 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
 - 14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
 - 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษา และการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
 - 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
 - 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
 - 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
 - 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
 - 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
 - 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ
- ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคต

4.4.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่เข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันพ่วงที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.4.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชียังไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.4.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้เวลาในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

4.4.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

4.4.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัยและ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก) อีกทั้ง กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากกองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ ระหว่างการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ได้รับความเสียหาย ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินนั้น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรรมกรรมประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4.9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศกรรม ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย หรือการก่อวินาศกรรม เกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance)

4.4.10. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ ภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและ

สมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.4.11. ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (“โควิด-19”) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ทั้งนี้ การดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ตามที่รัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบแล้ว ซึ่งทำให้การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉยเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์เพื่อจะลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ให้มากที่สุด

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในอนาคตรุนแรงขึ้น หรือมีการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใด รายได้ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้า และโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า โครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล ดังนั้น ในกรณีที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรง ด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4.5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อยู่ที่กำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อย่างแน่นอน ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อย่างแน่นอน ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้อย่างแน่นอน ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้ง ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็น การเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.5.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

4.5.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์จะไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

4.5.6. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

5.1. ข้อพิพาททางกฎหมาย

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์: ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย บริษัท จีแอล แอนด์ อาร์ แทปส์ แอนด์ ไทลส์ จำกัด คงค้างการชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าของโครงการเป็นจำนวน 905,362.93 บาท (ไม่รวมดอกเบี้ย, ค่าปรับ, ค่ารั้อถอนและค่าตกแต่ง) โดยได้คงค้างชำระเป็นระยะเวลา 87 วัน ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกันติดตามทวงถามมาโดยตลอด แต่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวปฏิเสธการชำระหนี้ค้างชำระ และบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ส่งผลให้กองทรัสต์มีหนี้สินคงค้างจาก หนี้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงหนี้สินอื่นใด โดยต่อมากองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายข้างต้นต่อศาล เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 โดยกองทรัสต์ได้รับมอบอำนาจในการกระทำการดังกล่าวและความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการในขั้นต่อไป เพื่อปกป้องผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ: ค่าเสียหายจากหนี้สินคงค้างจาก หนี้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงหนี้สินอื่นใดของผู้เช่ารายย่อย บริษัท จีแอล แอนด์ อาร์ แทปส์ แอนด์ ไทลส์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 1.82 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของโครงการต่อปี)

โดยเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นกำหนดนัดไกล่เกลี่ยครั้งที่ 2 ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ กองทรัสต์ โดยได้รับความยินยอมจากทรัสต์ และจำเลย ได้เข้าตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยต่างฝ่ายต่างไม่ติดใจเรียกร้องต่อกัน และค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมศาล, ค่าทนายความ ให้ตกเป็นพับแก่คู่ความแต่ละฝ่าย และเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีหนังสือสำคัญคดีถึงที่สุด รับรองว่าข้อพิพาทดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้ว

5.2. อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ

ตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องไม่ได้อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เว้นแต่บริษัท และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธินั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

เนื่องจากที่ดินบางส่วนของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ บริษัทฯ จึงขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่ระบุข้างต้น ไม่กระทบการหาประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์จากไอเทล เนื่องจากการตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางปีกเสา พาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การใช้ประโยชน์บนสิทธิภาระจำยอมดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานโดยปกติของพื้นที่ที่จดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่ลงทุนบริเวณนั้น ๆ และไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า แก่ผู้เช่าดำเนินการแต่อย่างใด อีกทั้งยังได้มีการตกลงกันในเรื่องของค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถึงแม้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่นอกบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิอันได้แก่ ภาระจำยอม นั้น แต่ก็เป็นที่ข้อยกเว้นตามข้อ 12 (2) ของประกาศ ทจ. 49/2555 ที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดินที่ลงทุนอันเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิได้ โดยไม่กระทบต่อการดำเนินการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.ktbstmr.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1. หน่วยทรัสต์

7.1.1. เงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน

เงินทุนชำระแล้ว	3,015,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	301,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือ

7.1.2. ราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	6.55 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2566	9.00 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2566	5.80 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	1,974,825,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	69.44 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,100,519,303.88 บาท

7.1.3. กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด

ไม่มี

7.1.4. การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

กองทรัสต์ไม่มีการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมา

7.2. **ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก**

ไม่มี

7.3. **โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวน หน่วยทรัสต์ที่ถือ (หน่วยทรัสต์)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.900
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	28,260,000	9.373
3	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.975
4	นางสาวมาริสสา คงคาทอง	10,000,000	3.317
5	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	5,497,200	1.823
6	บริษัท เอ็มซีซีแอล จำกัด	5,000,000	1.658
7	นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	4,000,000	1.327
8	นายเกียรติ ศรีจอมขวัญ	4,000,000	1.327
9	นายธราพร จินตกานนท์	3,000,000	0.995
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี ไฮ-ดีวีเดนด ฟันด์	2,936,300	0.974

7.4. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

7.4.1. **ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่าย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำหนดวันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ก) **ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม: เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)

ข) **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม: ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.4.2. เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

- 1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - ก) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
 - ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ค) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - ง) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.4.3. ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิ	วันที่จ่าย	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
6 มี.ค. 2567	21 มี.ค. 2567	0.1765	1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566
22 พ.ย. 2566	7 ธ.ค. 2566	0.1765	1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566
23 ส.ค. 2566	8 ก.ย. 2566	0.1745	1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566
24 พ.ค. 2566	8 มิ.ย. 2566	0.1731	1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566
8 มี.ค. 2566	21 มี.ค. 2566	0.1777	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565
23 พ.ย. 2565	8 ธ.ค. 2565	0.1854	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565
24 ส.ค. 2565	8 ก.ย. 2565	0.1779	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565
25 พ.ค. 2565	9 มิ.ย. 2565	0.1733	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565
9 มี.ค. 2565	22 มี.ค. 2565	0.1039	2 พ.ย. 2564 – 31 ธ.ค. 2564

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับ 216.21 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานดังกล่าวในอัตรา 0.7006 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 211.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.70 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2566 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



8. โครงสร้างการจัดการ

8.1. ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 22,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 220,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด DAOL REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิฑู แขวงจุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105561090266
โทรศัพท์	02-351-1803
Website	https://www.daolreit.co.th
Email	info_reit@daol.co.th contactcenter@daol.co.th
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



8.1.2. โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	151,800	69.000
2	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	53,310	24.232
3	นายวีรสิทธิ์ ไกรรวี	7,445	3.384
4	นางสาวสิรินทร แพทย์รักษ์	7,445	3.384
รวม		220,000	100.000

8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะผู้บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและพนักงานปฏิบัติการ ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน มีความโปร่งใส และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย 4 ฝ่ายงานหลัก โดย (1) ฝ่ายปฏิบัติการ (2) ฝ่ายบริหาร ทรัสต์สิน และ (3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ซึ่งจะขึ้นตรงต่อกรรมการผู้จัดการ โดยที่กรรมการผู้จัดการ จะขึ้นตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ ส่วน (4) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามที่ปรากฏในแผนผังโครงสร้างการจัดการด้านล่าง

โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ จะมอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และ ฝ่ายปฏิบัติการ ให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“DAOLSEC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัท มีประสิทธิภาพมากขึ้น

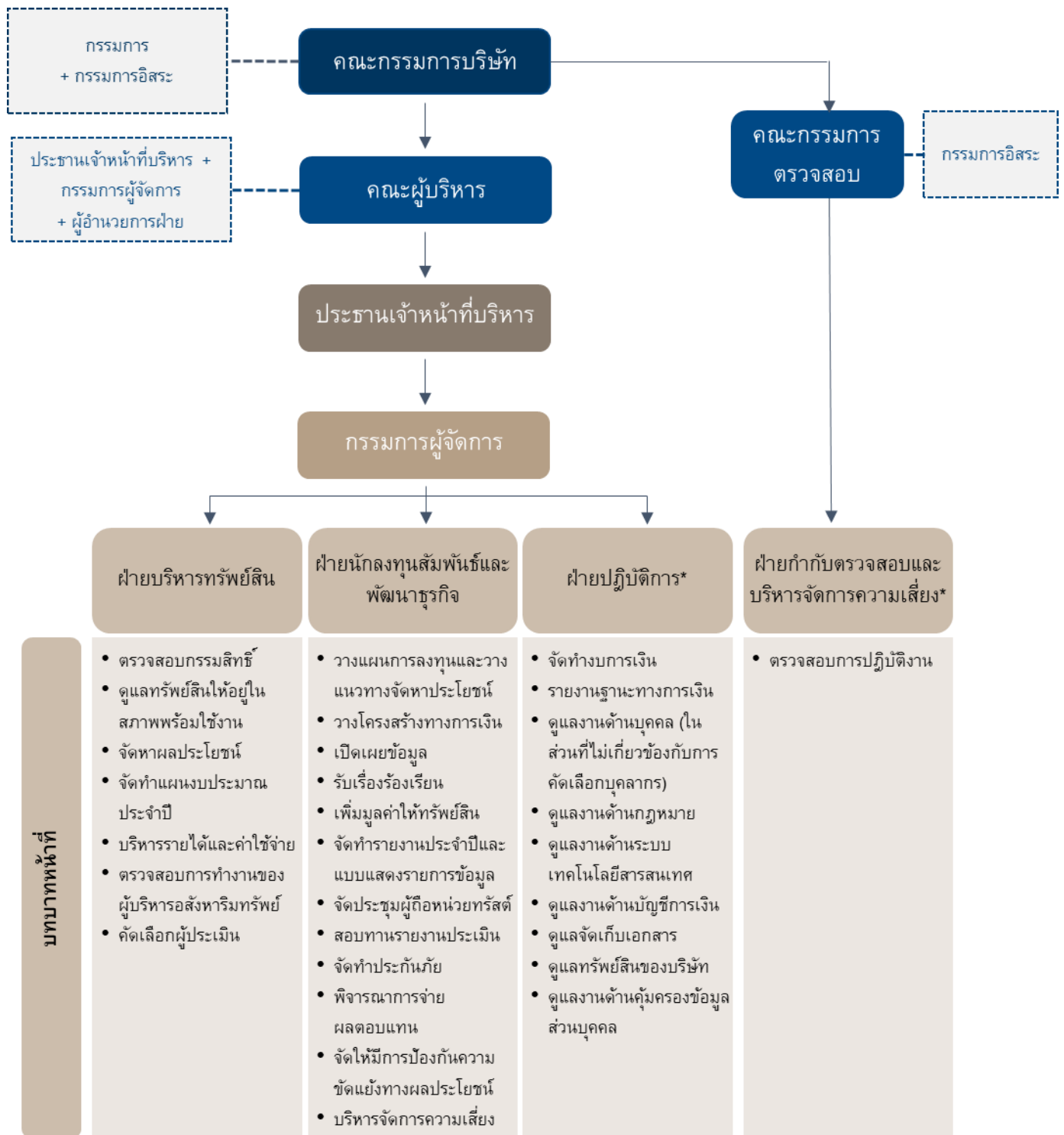
โดยฝ่ายปฏิบัติการ บริษัทฯ จะมอบหมายงานสนับสนุนบางส่วน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง งานด้านการเงิน งานเกี่ยวกับบัญชี งานด้านการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ งานด้านการบริหาร ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) งานจัดซื้อ และงานด้านกฎหมาย อย่างไรก็ตาม หากในภายหลัง บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้านดังกล่าวเพิ่มเติม บริษัทฯ อาจพิจารณายกเลิกการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) เป็นผู้ดำเนินการ และนำมาดำเนินงานเองภายในบริษัทฯ

โปรดพิจารณาแผนภาพในหน้าถัดไป

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หมายเหตุ: บริษัทอาจพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างการจัดการให้เหมาะสมกับสภาวะการดำเนินการของธุรกิจทรัสต์ในอนาคต

* บริษัทได้มีการมอบหมายให้ บล. ดาโอ (บริษัทในเครือ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)) เป็นผู้รับดำเนินการในฐานะ Outsource

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 7 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2	นายพลสิทธิ ภูมिवสนะ	กรรมการ
3	นายจอง คยู คิม	กรรมการ
4	คุณชิ่ง ฮี ลี	กรรมการ
5	นายดง โฮ โค	กรรมการอิสระ
6	นายคยอง ซอน ลี	กรรมการอิสระ
7	นายย็องยง นิลเสนา	ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) กำหนดแผนธุรกิจ แผนกลยุทธ์ วางระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม กำกับดูแลนโยบายในการประกอบธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาแนวทาง ขั้นตอนกระบวนการทำงานและ คู่มือการปฏิบัติงาน จรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสม เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 4) กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสามารถจัดการกับปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 5) พิจารณา แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร ให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่า ผู้บริหารปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎหมายตลอดจนถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) พิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาแนวทางป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว
- 8) พิจารณาผลการดำเนินงานของฝ่ายงานต่าง ๆ เปรียบเทียบกับเป้าหมายหรือดัชนีชี้วัดในการดำเนินงานตลอดจนกำกับดูแล ให้คำแนะนำ เพื่อให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ดำเนินงานด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ
- 9) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10) กำกับดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงกำกับดูแล ให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้บริหาร เพื่อให้การดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการ สอดคล้องกับสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และกฎระเบียบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 11) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมีส่วนร่วมได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารจัดการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



คณะผู้บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินงาน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ โดยทั่วไปของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่ได้กำหนดไว้ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานพิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์
 - ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์
 - ค) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - ง) งบประมาณประจำปี และแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับนี้ที่กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติ
 - จ) เรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะผู้บริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการฝ่ายงานของบริษัทฯ นำเสนอ เพื่อขอความเห็นชอบและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 12) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้
- ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและนำไปจัดหาประโยชน์ต่อจากการลงทุนดังกล่าว คณะกรรมการต้องพิจารณาและกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการจะต้องตรวจสอบและสอบทาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- (1) เป็นธุรกรรมที่มีสาระสำคัญเข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
 - (จ) ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (2) ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นกรไ้มาได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่เป็นกรไ้มาได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น
- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
- (ข) ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ค) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน

ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท และของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระบบจัดซื้อจัดจ้างตามที่ปรากฏอยู่ในคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงาน และระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้น

ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัท จะคัดเลือกกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้ เข้าทำหน้าที่กรรมการอิสระของบริษัท

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 7) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
- 8) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชยกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ การบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ข้อหล หรือทุจริต

9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับดำเนินงานของบริษัท

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



คณะผู้บริหาร

รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายพลสิทธิ ภูมิมิวนะ	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University BBA, La Sierra University 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด กรรมการ บริษัท อควา แอด จำกัด กรรมการ บริษัท แอคค อมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด กรรมการ บริษัท 121 พาวเวอร์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
2	นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการ ผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> MSc Real Estate Management Reading University วิศวกรรมศาสตร์ โยธา (Civil Engineering) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
4	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> MSc International Management, Strathclyde University การธนาคารและการเงิน (Banking and Finance) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
5	นายพุท ตุลยกุล ^{1/}	ฝ่ายปฏิบัติการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
6	นางสาววัลย์ลดา ลิ้มศิลา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) ^{1/}	ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมายระหว่างประเทศ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	นางสาวสิริณัฐา โอชาพันธุ์ (ดูแลด้านตรวจสอบ) ^{1/}	ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
8	นายวิวัฒน์ อังศุพิพัฒน์ (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง) ^{1/}	ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ ม.เกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ ม.อัสสัมชัญ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
		จัดการความเสี่ยง		<ul style="list-style-type: none"> หัวหน้าฝ่าย บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด (ประกอบธุรกิจให้บริการโอนเงินระหว่างประเทศ) COO & Head of Risk Department บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียเวลท์ จำกัด

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ จะมอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายปฏิบัติการให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("DAOLSEC") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของ บริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายต่าง ๆ ของ บริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะผู้บริหาร ส่วนกรรมการ ผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายต่าง ๆ เป็นสมาชิกของคณะผู้บริหาร บริษัทฯ กำหนดให้ประธานคณะผู้บริหารควรจัดการประชุม คณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารมีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นชอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- 2) ติดตามประเด็นที่เกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน พิจารณาบทลงโทษต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ
- 3) ให้คำแนะนำต่อผู้บริหารและพนักงานในการพิจารณาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 5) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- 6) ติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์
- 7) พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการกองทรัสต์
- 8) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 9) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) พิจารณาการจัดทำประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- 11) พิจารณาการจัดทำประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- 12) ติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 13) ควบคุมให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดตามดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความครบถ้วน ถูกต้อง สมบูรณ์
- 14) พิจารณาคัดเลือกและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider)
- 15) กำกับดูแลให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเตรียมข้อมูลประกอบการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง เรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 16) พิจารณาจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 17) พิจารณาเรื่องร้องเรียนที่อาจมีนัยสำคัญอันก่อให้เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 18) พิจารณางบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์
- 19) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณของกองทรัสต์
- 20) พิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ตามกรอบงบประมาณที่ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างกำหนด
- 21) พิจารณาประเด็นอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 4) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- 2) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการควบคุมดูแลงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก
- 3) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะผู้บริหาร
- 4) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

การประชุมของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้

8.1.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างในการบริหารงานของบริษัทฯ นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย ซึ่งแต่ละฝ่ายงานจะมีผู้อำนวยการฝ่ายเป็นผู้มีอำนาจ หน้าที่ และรับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่และพันธกิจหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและจัดหาประโยชน์ การคัดเลือกผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการทำประกันภัยตามที่เหมาะสม เป็นไปตามข้อกำหนด

ที่เกี่ยวข้อง จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดูแลการจัดหาประโยชน์และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ มีหน้าที่และพันธกิจหลักในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังมีบทบาทสำคัญในการวางแผนการลงทุน คัดเลือกและพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ จัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตรวจสอบการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ ยังมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งวางแผนการตลาด การลงทุนและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด ตลอดจนถึงการวางนโยบายในการกู้ยืมเงินและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ การติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียน หรือข้อพิพาทต่าง ๆ นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ ยังมีบทบาทในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการบริหารจัดการความเสี่ยง

3) ฝ่ายปฏิบัติการ

ฝ่ายปฏิบัติการมีหน้าที่และพันธกิจในการจัดทำบัญชีและงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดวางและพัฒนาระบบบุคคล ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุมติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานด้านกฎหมาย งานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัย งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการ

รักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเก็บเอกสาร งานด้านความคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

อย่างไรก็ตาม หากในภายหลังปรากฏว่า บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้านดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ อาจพิจารณาไม่มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้ดำเนินการ โดยการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) นั้น จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความจำเป็น โดยจะพิจารณาเป็นรายสถานการณ์ไป

ทั้งนี้ ในกรณีทำงานใด ๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นการที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้

4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แต่ละฝ่ายงานจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามระบบงานหลักต่าง ๆ ที่บริษัทฯ กำหนดขึ้น ซึ่งระบบงานบางส่วนจะถูกมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider) ภายนอกตามที่ระบุไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม การมอบหมายงานนั้นเป็นการมอบหมายการทำงานเพื่อประสิทธิภาพเท่านั้น แต่หน้าที่และความรับผิดชอบจะยังเป็นของฝ่ายงานของบริษัทฯ ดังนั้น จึงต้องมีระบบการควบคุมดูแลและตรวจสอบคุณภาพของงานที่มอบหมายให้กับผู้รับมอบหมายงาน ซึ่งกำหนดไว้ในคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้เช่นกัน นอกจากนี้ แม้ระบบงานตามที่กล่าวมาข้างต้น มีฝ่ายงานหลักดูแลรับผิดชอบอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ การพิจารณางบประมาณของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายเงินปันผล มีความจำเป็นที่จะต้องผ่านการอนุมัติของที่ประชุมคณะผู้บริหาร (Management Committee) หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับความสำคัญ (แล้วแต่กรณี)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ คาดว่าจะเป็นดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบริหาร ทรัพย์สิน	2	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร สินทรัพย์ บริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์และพัฒนา ธุรกิจ	3	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ พัฒนาธุรกิจ บริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายปฏิบัติการ ^{1/}	1	นายพทุฑ์ ตุลยกุล	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			<p>(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ^{1/}	3	นางสาววัลย์ลดา ลิ้มศิลา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ)	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
		นางสาวสิริณัฐา โอชาพันธุ์ (ดูแลด้านตรวจสอบ)	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
		นายวิวัฒน์ อังศุพิพัฒน์ (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง)	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หัวหน้าฝ่าย บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			(ประกอบธุรกิจให้บริการ โอนเงินระหว่างประเทศ) • COO & Head of Risk Department • บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย เวิลด์ จำกัด

หมายเหตุ: 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง DAOLSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1.	ระบบในการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 2. ระบบและขั้นตอนในการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ 3. ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) 4. การให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. 5. การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
2.	ระบบในการควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	1. ระบบในการจัดทำประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท 2. ระบบในการจัดทำประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
		<ol style="list-style-type: none"> ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
3	ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ol style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท / บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
4.	ระบบในการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
5.	ระบบในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ	<ol style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบในการดูแลการลงทุนและการประกอบธุรกิจอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์
6.	ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> กระบวนการในการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทและของกองทรัสต์ ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่าง ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7.	ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)	<ol style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) ระบบในการดูแลรักษาผลประโยชน์ ระบบในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
8.	ระบบในการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ol style="list-style-type: none"> ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
		6. ระบบการติดตามจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 7. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 8. ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด 9. ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน
9.	ระบบในการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนหรือผู้เช่าที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนหรือผู้เช่าที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์	1. ระบบในการรับเรื่องร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง (เรื่องร้องเรียนโดยทั่วไป) 2. ระบบในการรับเรื่องร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรืออาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง
10.	ระบบในการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	

การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- 6) ในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับจัดหาผู้เช่าและมีการกำกับดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนด การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.1.5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใด ๆ

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555
- 4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วย ทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

8.1.6. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ไม่มี

8.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทรัพย์สินภายใต้การบริหาร
1	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) โครงการริช แอสเซ็ท
2	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	(1) โครงการเอสที บางป่อ (2) โครงการเอสที บางปะอิน (3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

8.2.1. ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ("RAC")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	21 มกราคม 2548

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



โทรศัพท์	02-313-3469
โทรสาร	-
เว็บไซต์	http://www.rich-asset.com/
ทุนจดทะเบียน	30,000,000.00 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายนิรันดร์ คุรยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรธินันท์	100,000	1.67
3	นายยุทธนา อินทะเตชะ	100,000	1.67
รวม		6,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ RAC เอกสาร ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	32/24 อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0135560021911
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	16 ตุลาคม 2560
โทรศัพท์	02-260-1181
โทรสาร	02-260-1181
เว็บไซต์	https://www.stpi.co.th/
ทุนจดทะเบียน	440,000,000.00 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวราภ พรมขุนทอง	1	0.00
3	นางอนิรัตน์ นิติสโรจน์	1	0.00
4	นางอาทิตยา ชาญวีรกุล	1	0.00
รวม		44,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL เอกสาร ณ วันที่ 30 มกราคม 2567

8.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว

- 4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์พิจารณารับทราบอย่างน้อย 1 เดือน ก่อนสิ้นรอบปีบัญชีถัดไปในแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ล่วงหน้า 3 ปี (Major Renovation Plan)
- 5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุด
- 6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใด ๆ ในนามกองทรัสต์ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



8.3. ทรัสต์

8.3.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048487
โทรศัพท์	02-673-3999
โทรสาร	02-673-3900
Website	https://www.kasikornasset.com/
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	135,771,370.00 บาท

8.3.2. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2	นายประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณนท์	1	0.00
รวม		27,154,274	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่

30 มกราคม 2567

8.3.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์ จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว่นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุล ความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดง การคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก

ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ ความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

- มีมาตรการป้องกันการล่องรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุน โดยอนุโลม
- 2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์
- ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
- ก) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
 - ข) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
 - จ) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
 - ฉ) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน

และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจาก ทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการ กองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

ข) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สิน ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใด เป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหาย และหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (4) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนแปลง หรือ ถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

ข) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกัน จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สิน ที่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้น จากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่ นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

3) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ก) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจาก ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้

- (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ยกขอมติ ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ยกขอมติ ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ข) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ค) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสต์อื่นสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- ง) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- จ) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- ช) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- ซ) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ณ) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- ญ) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- ฎ) นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- ฏ) ทรัสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ฐ) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ๗) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- ๘) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีไซกรรมกร พนักงาน หรือ ลูกจ้างของทรัสต์
- ๙) ให้ทรัสต์ตั้งวงการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก
- 4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)
- ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- ข) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์นี้อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปล่วงหน้าก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์นี้อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ เมื่อเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

5) หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้นให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

6) หน้าที่ในการใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- ก) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ค) ทรัสต์ที่อาจมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ การปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้ดำเนินการได้
- ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.6.4 6) ทรัสต์ต้องเลือก ผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทน อย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการ มอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้

- ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร ของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ กองทรัสต์
- ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน อีกต่อไป

ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ การปฏิบัติการทำงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิได้มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) ทรัสต์รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่ง ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



(จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด

7) หน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามข้างต้น ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

8) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



8.4. คณะกรรมการลงทุน

ไม่มี

8.5. ข้อมูลของหน่วยงานอื่น ๆ

8.5.1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
ที่อยู่	475 อาคารสิริวิญญู ชั้นที่ 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-354-2192-4

8.5.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-009-9999

8.5.3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่
1	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	1350/279-283 ชั้น 16 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 โทรศัพท์: 0-2719-4500
2	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	อาคารลุมพินี ทาวเวอร์วิภาวดี-จตุจักร (อาคารบี) ชั้น 17 เลขที่ 6/92 และ 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่
		วิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 0-2530-4333

8.5.4. ที่ปรึกษากองทรัสต์ (ถ้ามี)

ไม่มี

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

การบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดภายใน ข้อ 8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

9.3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1. ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียง

1) ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ (ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) การประชุมทุก ๆ 3 (สาม) เดือน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- (1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายปฏิบัติการ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- (1) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) โครงสร้างการบริหารจัดการภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) นโยบายในการดำเนินธุรกิจ
- (4) การออกแบบ จัดวางและการปรับเปลี่ยนระบบงาน
- (5) ประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (8) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์อาจจัดทำขึ้นด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (9) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนร่วมได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนร่วมได้เสียของ

ตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

2) องค์ประชุมและการออกเสียง

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วย กรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติที่พึงประสงค์ของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมโดยไม่นับกรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้ แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

9.3.2. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ลำดับ	การประชุมครั้งที่	หัวข้อวาระ	เหตุผลโดยสังเขป
1	3/2566	อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ในโครงการลาดพร้าว ฮิลล์ (ส่วนสำนักงานและพาณิชย์)	การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน ไม่สามารถบรรลุผลตามที่กองทรัสต์ และ เออร์เบิน ฮาบิแทท ได้ตกลงกันไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องยกเลิกการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 อนุมัติยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และยกเลิกการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567

9.4. กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ไม่มี

9.5. กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ไม่มี

9.6. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ในการนำข้อมูลภายในซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้ เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 2) ให้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วง 30 วันก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมง ภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตัดเงินเดือน งดเว้นการขึ้นเงินเดือน การพักงาน การปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำได้ดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

9.7. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.7.1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดดังนี้

ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิก เป็นฝ่ายติดต่อประสานงานกับทั้งบุคคลและนิติบุคคลภายนอก เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้สนับสนุน เจ้าของทรัพย์สิน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้ประกอบการวิชาชีพอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสรรหาโอกาสในการลงทุนมาเสนอให้แก่กองทรัสต์ ผ่านฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิก ในกรณีที่ฝ่ายงานอื่น ๆ ซึ่งรู้จักกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้แนะนำโอกาสในการลงทุน จะต้องแจ้งให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิกทราบ เพื่อทำหน้าที่ในการติดต่อประสานงานและศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นของโครงการลงทุน โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิก จะทำหน้าที่คัดกรองโครงการลงทุนที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี และสอดคล้องกับนโยบายลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ร่วมกับฝ่ายกำกับฯ จะตรวจสอบรายชื่อลูกค้าและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Sanction List ตามนโยบายการป้องกันการฟอกเงิน และการต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง (Anti-Money Laundering and Counter-Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing Policy) และหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ก่อนสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า/ทำธุรกรรม
- 2) เมื่อเล็งเห็นโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิก จะมอบหมายให้บุคลากรในฝ่ายดำเนินการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งรวมถึงการจัดทำและวิเคราะห์ประมาณการรายรับรายจ่ายและผลตอบแทนของโครงการ การศึกษาข้อกำหนดฯ ทำเลที่ตั้ง มูลค่าทรัพย์สินเมื่อตั้งกองทรัสต์เปรียบเทียบกับราคาขายทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินต้องการ เป็นต้น เพื่อทำการเจรจาต่อรองในขั้นต้น และกำหนดเงื่อนไขและสาระสำคัญในการลงทุนเบื้องต้นกับเจ้าของทรัพย์สิน หากเงื่อนไขเบื้องต้นลงตัว เป็นที่ยอมรับได้ของเจ้าของทรัพย์สิน ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิก จะจัดทำข้อมูลสรุปรายละเอียดทรัพย์สินและเงื่อนไขในการลงทุนเพื่อนำเข้าที่ประชุมคณะผู้บริหารเพื่อพิจารณาร่วมกันก่อนนำเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการต่อไป

- 3) เมื่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ นำเสนอโครงการลงทุนต่อที่ประชุมคณะผู้บริหารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ที่ประชุมจะร่วมกันพิจารณาอย่างรอบคอบในแง่ของหลักการความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) รวมถึงความเป็นไปได้ทางกฎหมาย (Legal Feasibility) และความเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีข้อสงสัยหรือข้อกังวลที่ต้องการคำชี้แจงหรือคำอธิบายเพิ่มเติม ซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติว่าสมควรที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าว ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ จะรับเรื่องดังกล่าวเพื่อไปศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม ก่อนนำมาเสนอใหม่ในที่ประชุมครั้งถัดไป
- 4) เมื่อที่ประชุมที่มงานรวมทุกฝ่ายงาน มีความเห็นร่วมกันว่า โครงการลงทุนดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการลงทุนเพื่อตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับฯ ประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย พร้อมทั้งแจ้งฝ่ายปฏิบัติการเพื่อสรรหาและจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ จะมีการสรุปข้อมูลและเอกสารทั้งหมดพร้อมทั้งนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาถือครอง และภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้นด้วย โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานตามความจำเป็นและเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน รับโอน

อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

ข) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

(1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา ตลอดจนแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

- พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ทั้งจากข้อมูลประมาณการ และจากข้อมูลในอดีต เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
- พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
- วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์

(2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(3) วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้นจากผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) รวมถึงจะพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) ในกรณีที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละฤดูกาล เช่น

- วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าหรือการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประเภท
ใกล้เคียง อาจใช้ข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทที่ประกอบธุรกิจลงทุนหรือ
บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง หรือสอบถามจากผู้ประกอบการ
ทั่วไปในตลาดหรือนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือเปรียบเทียบกับ
กองทุนหรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงทั้งในไทย
และต่างประเทศ

- กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้
มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา (ซึ่งอาจเป็น
ผลจากความไม่มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและแผนการตลาด)
ประกอบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างยังอยู่ในสภาพดีสามารถบริหารจัดการ
ประโยชน์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์
จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ
จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือ
แผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้น
ในอนาคตได้อย่างไร

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผล
การดำเนินงานในอดีต (Track Record) การศึกษาจะพิจารณา
ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้ง
ใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply)
ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวน
ของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

- (4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า (เช่น
จ่ายภายในกำหนดหรือล่าช้า) ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อรายเดิม
ไม่ต่อสัญญาเช่า การปรับเพิ่มค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมาทำได้มากน้อยเพียงใด ประเภท
ธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผน
ป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
และหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึงพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ หรือเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่าซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอ การเปิดเผยความเสี่ยงของขั้นตอนการบังคับหลักประกัน การกำหนดรูปแบบการชำระเงิน เพื่อป้องกันการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

- (5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุงซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้น เพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมิน โดยที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรับรองค่าใช้จ่ายและเวลา

ที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- (6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไปหรือไม่ การซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานราชการกำหนดหรือไม่ กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้นหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินยังคงต้องจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

- (7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานราชการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น
- (8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกร้าพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน
- (10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป ยกตัวอย่างเช่น กรณีหากหน่วยงานของรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุดหรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น หรือกรณีที่มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- (11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่านั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิจ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิจ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูจิจ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

- (12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาวและสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่าตามการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

- (13) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ จะจัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดการและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (14) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
- สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 - สัญญาเช่าไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาเช่า
 - สัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันทีในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือเมื่อผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดเงื่อนไขดังกล่าวภายหลังครบกำหนดระยะเวลาพอสมควรซึ่งกำหนดโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า (ถ้ามี)
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ในการขายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้

กำไรจากการขายสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการขายได้ เป็นต้น)

ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุในข้อนี้ไม่เป็นเหตุในการตัดสิทธิของทรัสต์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ แม้ว่าในสัญญาเช่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจ不会有ข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว บางเงื่อนไขก็ตาม และในกรณีนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (15) ตรวจสอบภาวะภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน
- (16) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- (17) ในการชำระเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกันและหรือสัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว จึงจะชำระเงินดังกล่าว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้นมีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ

ที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์
เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

- ค) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์
หากเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
หรือบริษัทหรือทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการผ่านฝ่ายปฏิบัติการ
จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวิเคราะห์ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ
ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากกรณีดังกล่าว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ อาจดำเนินการร่วมกับ
ฝ่ายปฏิบัติการให้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญ
ด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ
ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ
ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและ
เพียงพอ โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะมีการนำมาพิจารณาโดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนา
ธุรกิจ เพื่อนำเสนอต่อคณะผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยอาจมีการนำมาเปิดเผย
ตามความจำเป็นและสมควรไว้ในเอกสารต่าง ๆ ที่จะจัดทำและเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ซึ่งอาจจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อพิจารณาอนุมัติ
การทำรายการ)

- ง) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐาน
เกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใด
ทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย
- จ) เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนา
ธุรกิจ จะพิจารณาให้ความเห็นชอบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 5) ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจพิจารณาแล้วเห็นว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะช่วยสร้างประโยชน์และมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีความสอดคล้องกับนโยบาย การลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ในจำนวนที่เพียงพอ (เช่น ผ่านการเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน) ภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนารูทกิจ จะเป็นผู้นำเสนอการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อคณะผู้บริหารและ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามลำดับ พร้อมทั้งนำเสนอความเห็นของ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติมนั้นเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือบริษัทหรือทรัสต์ กรรมการอิสระของบริษัท จะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการ บริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้
- 6) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทฯ แจ้งให้ ทรัสต์ที่ทราบถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 7 วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายและตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการขออนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

9.7.2. การจัดหาผลประโยชน์

การจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์แสดงไว้ใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์

กระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการสรรหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รับผิดชอบในฐานะผู้สรรหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่างในปัจจุบัน และพื้นที่ที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการเช่าจากปัจจุบัน ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าในเบื้องต้น ทั้งแบบเชิงรุกและเชิงรับ โดยการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่รับการติดต่อจากผู้สนใจประสงค์เช่าพื้นที่ที่เข้ามาติดต่อ ณ โครงการโดยตรง ส่วนการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรุกนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการโฆษณาพื้นที่เช่าที่ว่าง ด้วยช่องทางของตนเอง รวมถึงการติดต่อประสานข้อมูลกับบริษัทนายหน้า หรือสื่อโฆษณา เพื่อส่งเสริมและช่วยจัดหาผู้เช่า
- 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใช้เกณฑ์ในการจัดสรรตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตให้มีการตรวจสอบสถานะและความผูกพัน เกี่ยวกับคดีความ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประวัติของผู้เช่า ความสามารถทางการเงิน และประเภทรูขีกริชของผู้เช่า รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่เช่าของผู้เช่ากับโครงการ ณ ปัจจุบัน อีกทั้งยังตรวจสอบด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และด้านการบริหารพื้นที่เช่า รวมถึงประวัติการเช่าพื้นที่ในโครงการอื่น ๆ ก่อนหน้า
- 3) บริษัทฯ ได้พิจารณาร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการกำหนดนโยบาย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาถึงความเหมาะสมของการทำสัญญาเช่า ทั้งด้านราคาเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้ประสงค์เช่าพื้นที่ที่มีการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องขอความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อนดำเนินการตกลงทำสัญญา
- 4) บริษัทฯ ร่วมวางแผนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำสื่อโฆษณา เพื่อประกาศจัดหาผู้เช่า ทั้งแบบสื่อออนไลน์ และ บ้ายสื่อโฆษณา
ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบ และขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีภาระรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะดำเนินการพิจารณา กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

- 1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด
- 2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ
- 3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน
- 4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่าง ๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

9.8. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีส่วนทุนและผลประโยชน์ที่ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ก) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) หรือพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) โดยในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะพิจารณารายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากรายชื่อที่ได้รับคัดเลือกในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) จำนวน 2 (สอง) ราย (ทั้งนี้ ไม่จำกัดจำนวนรายชื่อ หากปรากฏว่ามีผู้เชี่ยวชาญที่สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้เพียงรายเดียว) โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า/ จัดหารายได้ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน

เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- ข) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้อยากเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- ค) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะผู้บริหารพิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนคัดเลือก
- ง) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะผู้บริหารแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะผู้บริหาร
- จ) ทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ฉ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

2) เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ก) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ในกรณีที่ผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ข) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

ทั้งนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมตามดุลพินิจของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน อาทิ

- มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่และต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้ โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือ การทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
 - มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะ ทุจริต
 - มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์
 - มีระบบการจัดเก็บทรัพย์สินที่มีมูลค่าไว้ในพื้นที่ปลอดภัย
 - มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สิน อย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ตามระบบที่มีการ กำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า บริษัทฯ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯ หรือทรัสต์สามารถ เข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้

ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน

1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด

ก) ค่าธรรมเนียมการบริหาร

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน^{1/} ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หมายเหตุ: 1/รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดหาประโยชน์ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึง ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ

ข) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}

หมายเหตุ: ^{1/}รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่า เท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
 - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (2) นี้

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ก) ค่าธรรมเนียมการบริหาร

โครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน^{1/} ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขียน^{2/} สำหรับงวดรายเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการซิมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซิมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1 – 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ^{1/}
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ^{1/}

หมายเหตุ: ^{1/}รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องจากการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึง ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือ รายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการปฏิบัติตามมาตรการขาดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

หมายเหตุ: ^{2/}ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขียน หมายถึง ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขียน ป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ เป็นรายเดือนตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ข) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

โครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ^{1/}

หมายเหตุ: ^{1/}รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากดำเนินงานทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐาน

สำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่า
รายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่า
น้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
ตามข้อ (2) นี้

9.9. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินการและเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
จะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่
- 2) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
นำไปประกอบการพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถ
บรรลุวัตถุประสงค์หรือไม่
- 3) บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและ
ดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager
Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ
(Checklist) รวมถึงมีการระบุว่าหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณา กำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซม หรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์ โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 12) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้
 - ก) มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
 - ค) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งมีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคารได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
 - ง) มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามกรอบระยะเวลาที่เหมาะสม นอกเหนือจากการพิจารณาผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินงานติดตามและเก็บข้อมูลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี
- 13) ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะผู้บริหารพิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และแจ้งทรัสต์เพื่อทราบ

ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

- 14) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการ หรือ ละเว้นการ กระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และมีการสรุปผลการตรวจสอบร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงแก้ไขตามข้อสังเกตที่พบ รวมทั้งมีการตรวจติดตามการปรับปรุงแก้ไขตามระยะเวลา ที่กำหนด โดยจากการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2566 มีผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

9.10. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ฝ่ายงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานนั้น ๆ ประึกษากับฝ่ายงานที่กำกับดูแลการดำเนินงาน คณะผู้บริหารบริษัทและคณะกรรมการบริษัท (ตามลำดับชั้นและความจำเป็นเหมาะสม) เพื่อขอความเห็นและ คำแนะนำที่เชื่อได้ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการ ความเสี่ยงมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และ บริหารจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับการจัดการอย่าง มืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการดังนี้ โดยความสนับสนุนจากฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- ง) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- จ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- ฉ) ในกรณี ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ยังมีหน้าที่ในการตรวจสอบให้แน่ใจว่าได้มีการเอาประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนหรืออาจเข้าลงทุนในอนาคต และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกอย่างครอบคลุม ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- ช) กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- ซ) ติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- ฅ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สิ่งสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- ฎ) ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- ฎ) ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาได้จัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 3) ฝ่ายปฏิบัติการ จะจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึบบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 4) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 5) ฝ่ายกำกับฯ จะควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 6) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาอนุมัติรายรับรายจ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีการดำเนินการเกี่ยวกับดังต่อไปนี้
- ก) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการสนับสนุนด้านข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตัวแผนจะแสดงรายละเอียดของรายรับ

และรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ เช่น

- (1) พิจารณาใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังจากการตรวจสอบ (Post-Audit) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป
 - (2) ติดตามบริหารสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในแต่ละเดือน เพื่อให้กระแสรายรับของกองทรัสต์เป็นไปโดยสม่ำเสมอ โดยวางแผนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายเดิมจะไม่ต่อสัญญาเช่า
 - (3) วางแผนการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดสุทธิของกองทรัสต์
- ข) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานหรือกำหนดค่าตอบแทนในลักษณะอัตราคงที่ เป็นต้น
- ค) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณา หรือ ทบทวน การวางแผน และ กลยุทธ์ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- ง) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เช่น ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น ระบุขนาดพื้นที่ที่ต้องการเช่า สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

- จ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยความเห็นชอบของกรรมการผู้จัดการหรือผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าเพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- ฉ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Repair and Maintenance) และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือ ปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน (Capital Expenditures) เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายดังกล่าว ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการควบคุมในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังการตรวจสอบ (Post-Audit) ก็ได้ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป

- ช) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- ซ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในด้านดังต่อไปนี้
 - (1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม และควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับค่าเช่าโดยครบถ้วน
 - (2) การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ

- (3) การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงิน ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน เป็นต้น
- (4) การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ฉ) ในกรณีที่สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าภาษีต่าง ๆ หรือค่าเบี้ยประกันภัย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ แทนกองทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่า เป็นรายปี หรือ รายเดือน หรือ รายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว (มิฉะนั้นกองทรัสต์อาจต้องชำระเอง เพื่อไม่ให้กองทรัสต์เข้าข่ายกระทำผิดกฎหมายว่าด้วยภาษีหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดของกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำประกันวินาศภัย) และบริษัทฯ จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- ญ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอาจเข้าไปสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจทำให้พบความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจได้
- ฎ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้น ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่า

รายเดี่ยวนี้อาจสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีภาระรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

(2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น

(ก) กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอและหลักประกันการเช่าดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถเรียกบังคับหลักประกันได้ทันทีโดยกองทรัสต์ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนที่จะบังคับหลักประกันนั้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งวางเป็นหลักประกันมีข้อกำหนดตามกฎหมายให้ต้องมีการฟ้องบังคับหลักประกันก่อน บริษัทฯ ต้องเปิดเผยความเสี่ยงเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการบังคับหลักประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

(ข) กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำได้โดยสะดวก ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจให้ผู้เช่ากำหนดในสัญญาให้ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องติดตามให้มีการดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าปลายทางรับทราบและยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ด้วย

(ค) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง ต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัสต์ชองกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับว่าจ้างจากผู้เช่า

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ยังคงมีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และ
ออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง

(ง) กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดี่ยวนั้น
ได้ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด อาทิ
ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษา
ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น

ฎ) ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้เช่ารายนั้นนำอสังหาริมทรัพย์
ที่เช่าจากกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์โดยผู้เช่ามีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
จากภายนอกเข้ามาบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีระบบในการ
ติดตามควบคุมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าได้ทำหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้
หรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็น (โดยเฉพาะกรณีที่มีสัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าบางส่วน
อยู่ในรูป Profit Sharing หรือส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า) รวมทั้งผู้เช่ามีการดูแลและ
ซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง
ในระยะยาว

จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหา
ที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอผลการประเมินของ
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์พร้อมทั้งแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาให้คณะกรรมการ
ของบริษัทฯ พิจารณารับทราบ

9.11. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 20,922,203.92 บาท

การคำนวณค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value หรือ "TAV") ทั้งนี้ โดยมีจำนวนไม่ต่ำกว่าปีละ 10.00 ล้านบาทสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งล่าสุดเป็นอัตราขั้นต่ำเป็นไม่น้อยกว่า 13.75 ล้านบาทต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 โดยทรัสต์ตกลงชำระ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee/ Disposal Fee)

- 1) กรณี ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
- 2) กรณี ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว
- 3) กรณี จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

9.12. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
1	งบการเงินของกองทรัสต์	
1.1	งบการเงินรายไตรมาส (ฉบับสอบทาน)	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาล เกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิ ตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่าง จากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
1.2	งบการเงินประจำรอบปีบัญชี (ฉบับตรวจสอบ)	ภายในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งดังนี้ - ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชี ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4 (สี่) - ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชี ในกรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่)
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาล เกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิ ตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่าง จากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
2	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส
3	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1)	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลา บัญชี
4	รายงานประจำปีของกองทรัสต์	ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
5	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ เกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อ ให้ต้องเลิกกองทรัสต์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
	- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือ เหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิก กองทรัสต์ล่วงหน้า	
6	รายงานการได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งอสังหาริมทรัพย์
7	รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุน ชำระแล้วเสร็จ
8	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	1. ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่าสาม ในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ 2. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจาก กรณีที่ 1.
9	รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	จัดส่งเอกสารให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละ ครั้ง
10	(1) การสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) (ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้)	ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ กองทรัสต์
	(2) สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ในกรณีที่มีการสอบถามข้อมูลที่ เกี่ยวข้อง)	ภายใน 14 (สิบสี่) วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

9.13. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติ ในเรื่องนั้น และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามระยะเวลาดังนี้

- 1) ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ
- 2) ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจาก 1)

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม โดยการจัดประชุมจะต้องจัดภายใน 2 เดือนนับจากวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และ ต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

กรณีมีการประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ

กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

9.14. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถมีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

9.15. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 600,000 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่น หรือ Non-Audit Fee)

9.16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1. นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งมั่นที่จะดำรงตนเป็นบริษัทที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม (Good Corporate Citizen) ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสามารถบริหาร กิจการให้เติบโตอย่างมั่นคงและเป็นที่ยอมรับในสังคม บนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้ง สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของบริษัทฯ ในทุกด้าน บริษัทฯ ได้กำหนดความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ก) นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทฯ จะคำนึงถึงผลประโยชน์และ

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงมีการแบ่งปันผลประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

ข) นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ภายใต้หลักพื้นฐานทางจริยธรรม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาเป็นแนวทาง เพื่อรักษาคุณภาพของการดำเนินงานทั้งทางด้าน เศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน

ค) นโยบายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติ ตามจรรยาบรรณธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบ ของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ง) นโยบายการส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสมและเพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการบริหารการใช้ทรัพยากร ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

2) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

10.2. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันการให้/รับสินบนแก่/จาก เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน เช่น บุคลากรของบริษัทฯ ต่าง ๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้ได้มาหรือ คงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน นโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันฉบับนี้ได้กำหนดเกณฑ์และแนว ปฏิบัติในการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันของบริษัทโดยครอบคลุม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันอย่างสิ้นเชิง (Zero-Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตาม กฎหมาย ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันในประเทศไทย บริษัทฯ จะไม่เข้าไปมีส่วนร่วม ในการให้สินบนและการคอร์รัปชัน ทั้งทางตรงและทางอ้อม และมุ่งมั่นที่จะนำระบบที่มีประสิทธิผล มาใช้ในการต่อต้าน การให้สินบน และการคอร์รัปชัน
- 2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้เงินหรือสิ่งของ การรับเงินหรือสิ่งของ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใด ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน เช่น บุคลากรของ บริษัทต่าง ๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการ แข่งขัน
- 3) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการหรือยอมรับหรือให้การสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่เกี่ยวข้องการให้บริการต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนประเมิน และ ทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดโครงสร้างการบริหารงานให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสมระหว่างฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดการ และ ฝ่ายตรวจสอบ เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ
- 5) จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะการเงินที่ถูกต้องและโปร่งใส
- 6) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตของบริษัทฯ

- 7) ให้การสนับสนุนและร่วมมือกับองค์กรภาครัฐ เอกชน และหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงทุกภาคส่วนของสังคมไทย เพื่อ จุดมุ่งหมายในการลดคอร์รัปชัน และยกระดับการพัฒนาประเทศ
- 8) ส่งเสริมให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแสดงความคิดเห็นความคิดเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติ เพื่อให้การส่งเสริม ให้มีการสื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และกำหนดมาตรการ คัดกรองผู้สื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสดังกล่าว ไม่ให้ถูกลงโทษ ถูกโยกย้ายหน้าที่การทำงานที่ไม่เป็นธรรม หรือถูก กีดกันแก้งด้วยประการใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสด ช้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการ ทุจริต หรือการกระทำใดอันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ โดยตรงต่อประธานกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานหลักทรัสต์

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แต่ละฝ่ายงานจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบตามระบบงานหลักต่าง ๆ ที่บริษัทกำหนดขึ้น ซึ่งระบบงานบางส่วนจะถูกมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider) ภายนอก ตามที่ระบุไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม การมอบหมายงานนั้นเป็นการมอบหมายการทำงานเพื่อประสิทธิภาพเท่านั้น แต่หน้าที่และความรับผิดชอบจะยังเป็นของฝ่ายงานของบริษัทฯ ดังนั้น จึงต้องมีระบบการควบคุมดูแลและตรวจสอบคุณภาพของงานที่มอบหมายให้กับผู้รับมอบหมายงาน ซึ่งกำหนดไว้ในคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้เช่นกัน นอกจากนี้ แม้ระบบงานตามที่กล่าวมาข้างต้นมีฝ่ายงานหลักดูแลรับผิดชอบอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ การพิจารณางบประมาณของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายเงินปันผล มีความจำเป็นที่จะต้องผ่านการอนุมัติของที่ประชุมคณะผู้บริหาร (Management Committee) หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับความสำคัญ (แล้วแต่กรณี)

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



12.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

12.1.1. ตูกรรรมรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์
1.	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

รายละเอียดตูกรรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการ ในนามของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการ บริหารจัดการการลงทุน และ จัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ โดยมีความรู้ ความเข้าใจในการบริหาร จัดการทรัพย์สินประเภท	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตรา ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐาน บัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 13.75 ล้านบาทต่อปี โดยเริ่ม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		<p>คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และ ศูนย์การค้า เป็นอย่างดี</p>	<p>ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์</p> <p>ที่ลงทุนครั้งแรก และมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ยกเว้น การได้มา ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก)</p> <p>2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน ที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจ โดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ใน อุตสาหกรรมเดียวกัน</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



12.1.2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

รายชื่อทรัสต์ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET”)	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
2	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทยถือหุ้นทางตรง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KASSET

รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
KASSET	KASSET ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ	KASSET จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาสินทรัพย์ โดยคิดเป็น <ul style="list-style-type: none"> - อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์มีได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		<p>ในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์</p>	<p>ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของ ผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมิน อสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สิน รวม (TAV) <p>ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์</p>
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็น ผู้ให้บริการพื้นที่ในโครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญา บริการพื้นที่มีระยะเวลา	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหา ประโยชน์จากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ โดยมีการกำหนด ราคาโดยใช้ราคาตลาด และ มีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและ ดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียง กับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
	ประมาณ 1 ปี โดยมี ค่าบริการโดยเฉลี่ย สำหรับ รอบปี 2566 ประมาณ 6,500 บาทต่อเดือน และค่าบริการ ตลอดอายุสัญญาประมาณ 78,000.00 บาท	และบริการที่เป็นไปตาม มาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่น ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



12.1.3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL")	เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์
2	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ("ST Hill")	เป็นบริษัทย่อยของ STPL โดย STPL ถือหุ้นร้อยละ 99.99
3	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ("ST Hub")	เป็นบริษัทย่อยของ STPL โดย STPL ถือหุ้นร้อยละ 99.99

รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
STPL	1. STPL ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่	1. STPL มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย STPL มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการทรัพย์สิน	1. STPL จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่สรุปในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 เรื่อง การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
	<p>และความรับผิดชอบตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. STPL เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีการรับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาตกลงกระทำการ</p>	<p>ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์</p> <p>2. STPL ได้มีการรับประกันรายได้ของโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ให้แก่กองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดการรับประกันรายได้เป็น</p>	<p>2. STPL เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งได้มีการรับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยการรับประกันดังกล่าวเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวน เมื่อตอนกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		<p>ตามที่กำหนดในแบบ แสดงรายการข้อมูลการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวน เมื่อตอน กองทรัสต์เข้าลงทุน ในทรัพย์สินครั้งแรก ทั้งนี้ การรับประกัน รายได้ดังกล่าวสิ้นสุดลง เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565</p>	
ST Hill	<p>ST Hill เป็นคู่สัญญา กับ กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลง ภาระทำการ ซึ่งมีการ รับประกันรายได้ให้แก่ กองทรัสต์ตามข้อกำหนด</p>	<p>ST Hill ได้มีการรับประกัน รายได้ของโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ให้แก่กองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนด การรับประกันรายได้ เป็นตามที่กำหนดในแบบ</p>	<p>ST Hill เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงภาระทำการ ซึ่งได้มีการ รับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญา ตกลงภาระทำการ โดยการรับประกันดังกล่าวเป็นไปตามแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวน เมื่อตอน กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
	และเงื่อนไขตามสัญญา ตกลงกระทำการ	แสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือ ชี้ชวน เมื่อตอนกองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทั้งนี้ การรับประกันรายได้ ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567	
ST Hub	ST Hub เป็นคู่สัญญากับ กองทรัสต์ ตามสัญญา ตกลงกระทำการ ซึ่งมีการ รับประกันรายได้ให้แก่ กองทรัสต์ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขตามสัญญา ตกลงกระทำการ	STPL ได้มีการรับประกัน รายได้ของโครงการซัมเมอร์ ฮับให้แก่กองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนด การรับประกันรายได้ เป็นตามที่กำหนดในแบบ แสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือ ชี้ชวน เมื่อตอนกองทรัสต์เข้า	ST Hill เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งได้มีการ รับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญา ตกลงกระทำการ โดยการรับประกันดังกล่าวเป็นไปตามแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวน เมื่อตอน กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทั้งนี้ การรับประกันรายได้ ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567	

12.2. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ค) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกระบวนกรขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ระหว่างของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์หรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการที่ทรัสต์เรียกเก็บค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใด ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และ ระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในในสรุปลงสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 สรุปลงสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2566

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2566

1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458.62	4,212.14	4,222.63
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	124.07	129.88	136.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.42	81.66	69.15
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5.21	13.41	29.95
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	0.04	0.03	0.09
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.72	3.95	5.77
สินทรัพย์อื่น	5.40	6.17	3.97
รวมสินทรัพย์	3,621.48	4,447.23	4,467.79
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.96	19.14	17.21
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5.61	8.98	8.36
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80.91	97.33	100.06
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	744.69	744.28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451.63	460.21	476.27
หนี้สินอื่น	26.19	20.97	21.08
รวมหนี้สิน	574.31	1,351.33	1,367.27
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,015.00	3,015.00	3,015.00
กำไรสะสม	32.17	80.91	85.52
สินทรัพย์สุทธิ	3,047.17	3,095.91	3,100.52

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



2) สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39.76	336.79	363.24
รายได้ขาดหายค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	5.40	19.59	2.67
รายได้ดอกเบี้ย	0.13	0.54	1.31
รายได้อื่น	0.00	0.26	1.12
รวมรายได้	45.30	357.19	368.35
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.58	12.81	20.92
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.38	9.94	10.46
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.16	0.95	0.94
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.68	19.17	21.20
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.24	0.60	0.60
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3.29	30.18	41.83
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.30	2.92	2.54
ต้นทุนทางการเงิน	3.49	47.27	63.89
รวมค่าใช้จ่าย	13.12	123.86	162.39
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32.17	233.33	205.96
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.00	8.50	10.25
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.00	8.50	10.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83	216.21

หมายเหตุ: ^{1/} สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีไอเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) สรุปงบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83	216.21
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,010.48)	(745.09)	(0.87)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(124.07)	(87.74)	(10.73)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	82.00	5.01
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(5.21)	(8.20)	(16.54)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(0.04)	0.01	(0.07)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(0.72)	(3.22)	(1.82)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(5.40)	(0.77)	2.20
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.96	9.18	(2.11)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	5.61	3.37	(0.62)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80.91	16.42	2.73
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	26.19	(5.23)	0.12
รายการกำไรจากเงินลงทุน	0.00	(8.50)	(10.25)
ต้นทุนทางการเงิน	3.49	47.27	63.89
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(2,987.58)	(458.66)	247.15
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	750.00	0.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	0.00	(5.63)	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	(0.83)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(15.56)	(8.74)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,015.00	0.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.00	(193.10)	(211.59)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	0.00	(22.82)	(38.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,015.00	512.90	(259.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	27.42	54.24	(12.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.00	27.42	81.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27.42	81.66	69.15

หมายเหตุ: ^{1/} สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 368.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 11.16 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 โดยรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 162.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 38.53 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.11 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนอีกจำนวน 10.25 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.63 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.60

2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 368.35 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 363.24 ล้านบาท รายได้ขาดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ 2.67 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.31 ล้านบาท และรายได้อื่น 1.12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ ดังนี้

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้:					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	336.79	94.29	363.24	98.61	7.85
รายได้ขาดเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	19.59	5.48	2.67	0.73	(86.35)
รายได้ดอกเบี้ย	0.54	0.15	1.31	0.36	142.03
รายได้อื่น	0.26	0.07	1.12	0.31	334.80
รวมรายได้	357.19	100.00	368.35	100.00	3.13

ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 162.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 63.89 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 41.83 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 21.20 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 20.92 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย:					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	12.81	10.34	20.92	12.88	63.30
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.94	8.03	10.46	6.44	5.24
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.95	0.77	0.94	0.58	(1.14)
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	19.17	15.48	21.20	13.06	10.60
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.48	0.60	0.37	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนิน โครงการ	30.18	24.37	41.83	25.76	38.58
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.92	2.36	2.54	1.56	(13.14)
ต้นทุนทางการเงิน	47.27	38.17	63.89	39.35	35.15
รวมค่าใช้จ่าย	123.86	100.00	162.39	100.00	31.11

ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.70 ของรายได้รวม

ง) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,467.79 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,222.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.51 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอส

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตี้มอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์:					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	4,212.14	94.71	4,222.63	94.51	0.25
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	129.88	2.92	136.22	3.05	4.89
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	81.66	1.84	69.15	1.55	(15.32)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	13.41	0.30	29.95	0.67	123.26
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.03	0.00	0.09	0.00	274.31
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.95	0.09	5.77	0.13	46.16
สินทรัพย์อื่น	6.17	0.14	3.97	0.09	(35.63)
รวมสินทรัพย์	4,447.23	100.00	4,467.79	100.00	0.46

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,367.27 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 744.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.44 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 476.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.83 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน:					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.14	1.42	17.21	1.26	(10.08)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.98	0.66	8.36	0.61	(6.92)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	97.33	7.20	100.06	7.32	2.80
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.69	55.11	744.28	54.44	(0.06)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	460.21	34.06	476.27	34.83	3.49
หนี้สินอื่น	20.97	1.55	21.08	1.54	0.56
รวมหนี้สิน	1,351.33	100.00	1,367.27	100.00	1.18

ฉ) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,100.52 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10.2836 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.24 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 85.52 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	97.39	3,015.00	97.24	0.00
กำไรสะสม	80.91	2.61	85.52	2.76	5.70
สินทรัพย์สุทธิ	3,095.91	100.00	3,100.52	100.00	0.15
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.2683	-	10.2836	-	0.15

ข) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 69.15 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 247.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท เป็นสำคัญ และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 259.66 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลัก เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 211.59 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 38.50 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(458.66)	247.15
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	512.90	(259.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	54.24	(12.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	27.42	81.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	81.66	69.15

ข) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 16.77 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตามเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราส่วนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 นอกจากนี้ อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่อัตรา 2.68 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อที่ไม่เกิน 5 เท่า

รายการ	ปี 2565	ปี 2566
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	750.00	749.18
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.86	16.77
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	2.59	2.68

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สคช. คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.7) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากมูลค่าการส่งออกของไทยที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 4.6 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส นอกจากนี้ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อโลกภาคอุตสาหกรรมในเดือนมกราคม 2567 ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นสู่ระดับ 50.0 สูงสุดในรอบ 17 เดือน ซึ่งสอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นขอคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและการสะสมสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวดีของการนำเข้า ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ทั้งมูลค่าและปริมาณการนำเข้ากลับมาขยายตัวร้อยละ 6.1 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัวและอาจปรับเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินมีแนวโน้มผ่อนคลายลง นอกจากนี้ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตลาดแรงงาน และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนมกราคม 2567 อยู่ที่ระดับ 62.0 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือน และ (4) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศ เช่น จีน รัสเซีย อินเดีย และได้หวัน และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่กระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย เช่น โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกไม่ว่าจะเป็น ความเสี่ยงจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ในตะวันออกกลาง ความผันผวนของระดับราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อให้สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนที่อาจรุนแรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ และทิศทางนโยบายทางเศรษฐกิจของหลายประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า และปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อาจมีข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคการเกษตร

จากปัจจัยข้างต้น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 น่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก รวมถึงการลงทุนภาคเอกชน การอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการบริการอย่างครบวงจร และมีการดำเนินการเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายปัจจุบันและผู้มีโอกาสเป็นผู้เช่าในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น จึงได้มีการติดตามสถานการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อกำหนดแผนการรองรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่แน่นอนและเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จท.อ.670304

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์จกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท คาโอ รัช แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท คาโอ รัช แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ ชัยวิวิช) (นางสาวศศินันท์ สิริขณู)

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกลสิกรไทย

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นายอิสสระ มีชานานู เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายอิสสระ มีชานานู กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายพลสิทธิ ภูมिवินนะ	กรรมการ	

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ ตามหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์ตามที่แนบมาพร้อมนี้



เอกสารแนบ 1
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร

รายละเอียดคุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ของกรรมการ และผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

1. คณะกรรมการ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย ตำแหน่ง ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท พาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> พ.ย. 2564 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, กรรมการ ตรวจสอบ บริษัท โรงงานเภสัชอุตสาหกรรม เจ เอสพี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พ.ย. 2563 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน บริษัท โซติวิวัฒน์อุตสาหกรรม ผลิต จำกัด (มหาชน) พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ, ประธานกรรมการ ตรวจสอบ, กรรมการอิสระ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิ.ย. 2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, กรรมการ บริษัท, กรรมการอิสระ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เม.ย. 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธาน กรรมการตรวจสอบ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> • ต.ค. 2558 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธาน กรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • เม.ย. 2557 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาประธานกรรมการบริษัท , คณะกรรมการบริหารการลงทุน บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) <p><u>ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2565 – 2567 ประธานกรรมการ, กรรมการ ตรวจสอบ บริษัท ซีเอส ดีเจ็ดออล เน็ตเวิร์ค จำกัด • 2562 – 2564 กรรมการอิสระ บริษัท ดูโฮม จำกัด (มหาชน) • 2558 – 2564 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชี, อนุกรรมการการลงทุน กองทุนการออมแห่งชาติ • 2557 – 2564 กรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> 2560 – 2562 <p>กรรมการ บริษัท ออโอฟีเซีย จำกัด</p>
2	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ ตำแหน่ง กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University BBA, La Sierra University 	<ul style="list-style-type: none"> พ.ศ. 2561 – ปัจจุบัน <p>กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> พ.ย. 2558 – ปัจจุบัน <p>กรรมการ บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> มิ.ย. 2557 – ปัจจุบัน <p>กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัท ไทย คอนซุมเมอร์ ดิสทริ บิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> ก.พ. 2554 – ปัจจุบัน <p>กรรมการ, กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ก.พ. 2554 – ปัจจุบัน <p>กรรมการ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด</p>

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<p><u>ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2560 – 2565 กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด 2559 – 2565 กรรมการ บริษัท อควา แอด จำกัด (มหาชน)
3	นายยิ่งยง นิลเสนา ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (เกียรตินิยม) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ม.ค. 2564 – ปัจจุบัน นายกสมาคม สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย พ.ย. 2564 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด พ.ค. 2563 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดาโอ เลนด (ประเทศไทย) จำกัด <p><u>ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2553 - 2563 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการ ลงทุน, รองเลขาธิการ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
4	นายจอง คยู คิม ตำแหน่ง กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต Korea University 	<ul style="list-style-type: none"> เม.ย. 2566 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดาโอ ดิจิทัล พาทเนอร์ จำกัด พ.ค. 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดาโอ เอนด์ (ประเทศไทย) จำกัด ส.ค. 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ, ประธาน เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ, กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศ ไทย) จำกัด (มหาชน) พ.ค. 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดา โอ จำกัด เม.ย. 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ, ประธานกรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
5	นายดง โฮ โค ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> Master of Accounting, Korea University, Korea Bachelor of Business Administration, Korea University, Korea 	<ul style="list-style-type: none"> พ.ย. 2562 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาโอ จำกัด มี.ค. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ม.ค. 2558 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ Woori Accounting Co., Ltd (Myanmar) ม.ค. 2557 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ Woori Accounting Co., Ltd (Thailand)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
6	นายคยอง ซอน ลี ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> Master of Law, Seoul National University, Korea Master of Law, University of Minnesota, USA Master of Business Administration, College of William and Mary, USA 	<ul style="list-style-type: none"> ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ก.พ. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาโอ จำกัด พ.ค. 2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ธ.ค. 2562 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมาย Hwang Sung Corporation ม.ค. 2561 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมาย Woori Accounting (Thailand) <p><u>ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ม.ค. 2559 - ธ.ค. 2562 ผู้แนะนำด้านกฎหมาย

ลำดับ	ชื่อ-สกุล / ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			SUHO Law Cambodia Office
7.	นายชัง ฮี ลี ตำแหน่ง กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> Master Degree in Real Estate Studies, KonKuk University Master Degree in International Management, Korea University 	<ul style="list-style-type: none"> ม.ค. 2566 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร DAOL Asset Management Co., Ltd. มี.ค. 2565 – ปัจจุบัน กรรมการที่ปรึกษา HANA Asset Trust Co., Ltd. พ.ค. 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด <p><u>ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> มี.ค. 2556 - มี.ค. 2565 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร HANA Asset Trust Co., Ltd.

2. คณะผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายพลสิทธิ์ ภูมิวสนะ	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University BBA, La Sierra University 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด กรรมการ บริษัท อควาแอด จำกัด กรรมการ บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ ไฮลด์อิง จำกัด กรรมการ บริษัท 121 พาวเวอร์ จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) กรรมการ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด
2	นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการ ผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหาร ทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> MSc Real Estate Management Reading University ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์โยธา (Civil Engineering) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กลีกรไทย จำกัด
4	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการ ฝ่าย นักลงทุน สัมพันธ์และ พัฒนารูธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> MSc International Management, Strathclyde University ปริญญาตรี การธนาคาร และการเงิน (Banking and Finance) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กลีกรไทย จำกัด ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรธน จำกัด
5	นายพุท ตูลยกุล ^{1/}	ฝ่าย ปฏิบัติการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
6	นางสาววัลย์ลดา ลิ้มศิลา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) ^{1/}	ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตร์มหาบัณฑิต (กฎหมายระหว่างประเทศ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	นางสาวสิริณัฐา โอชาพันธุ์ (ดูแลด้านตรวจสอบ) ^{1/}	ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
8	นายวิวัฒน์ อังศุพิพัฒน์ (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง) ^{1/}	ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หัวหน้าฝ่าย บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด (ประกอบธุรกิจให้บริการโอนเงินระหว่างประเทศ)

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				<ul style="list-style-type: none">COO & Head of Risk Departmentบริษัทหลักทรัพย์ เอเซียเวลท์ จำกัด

หมายเหตุ : 1/ บริษัทฯ จะมอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายปฏิบัติการ ให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("DAOLSEC") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เอกสารแนบ 2
สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิม: บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด) (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี) กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาฯ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
<p>ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR (ชื่อเดิม: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ / KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืน หรือ ไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า หรือ กำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แล้ว หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชักร้า</p> <p>เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว หรือ เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก หรือ ทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> อนึ่ง กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่าและ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
<p>หน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กัน ในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไข

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แห่งสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้</p> <p>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ 3,015,000,000 (สามพันสิบล้านห้าแสน บาท)</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 10 (สิบลบาท)</p> <p>ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ 301,500,000 (สามร้อยหนึ่งล้านห้าแสน) หน่วย</p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือ เสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญา • ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการอื่นใด ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ, พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อ นั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน • หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์)
เหตุในการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือ ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม 2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือ ให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป 3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือ ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป 4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 5. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>6. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>7. เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือ กฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
<p>กระบวนการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ, พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎหรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน • ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และหากเป็นการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
<p>อำนาจหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการลดทุนชำระแล้ว</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไข เพิ่มเติมต่อไป
<p>เหตุในการลดทุน ชำระแล้ว</p>	<ol style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ การตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้อง ในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ เงินสดจาก ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับ เกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) และ/หรือ การได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สิน หลักโดยทางอ้อมตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
<p>กระบวนการลดทุน ชำระแล้ว</p>	<ul style="list-style-type: none"> การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการ ก่อตั้งกองทรัสต์บทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ, พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ในกรณีที่เป็นการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีเหตุในการลดทุนชำระแล้วนอกเหนือจาก ข้อ 1. ถึง ข้อ 5. ภายใต้หัวข้อเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วข้างต้น ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จะต้องมีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือ วันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการประกาศกำหนด หรือ จะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือ วันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการประกาศกำหนด หรือ จะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการเฉลี่ยเงินคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 1, ข้อ 2, ข้อ 3, ข้อ 4, หรือ ข้อ 5. ภายใต้หัวข้อเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วข้างต้น สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ได้</p>
<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ • ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • สิทธิประโยชน์อื่น ๆ กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด และมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p>
<p>การโอนหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
<p>การลงทุนของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง มีหลักเกณฑ์ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือ มีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็น เป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลง หรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการ ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมี เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบ ที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผย ข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสม และสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแล ของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมิน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงาน เป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอน มาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการ เสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือ ผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือ การเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอก</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือ การไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิม ทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติ เสมือนเป็นหรือไม่ต่อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <ul style="list-style-type: none"> • การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรงข้างต้น และตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์ หรือ บริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2.1) หรือ ข้อ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นโดยกองทรัสต์ หรือ บริษัทตามข้อ (2.1) หรือ ข้อ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้ หรือ การเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2.2) หรือ ข้อ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <p>(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</p> <p>(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือ การทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้</p> <p>(4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (4.4) และ ข้อ (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) ไม่ว่าจะในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี)</p> <p>(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาด หรือ ความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2)</p> <p>(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2)</p> <p>(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงิน หรือ ออกตราสารหนี้</p> <p>(5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้</p> <p>(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อย การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p>ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <p>(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อย การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง</p> <p>(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>(6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.2) ด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น การตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญานี้ การจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือการเยียวยาความเสียหายกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง รวมถึงในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือ การขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นต้น ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ โดยการจำหน่ายไปจะต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ในกรณีเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม ต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เป็นต้น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้
<p>การจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า • ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทน หรือ ต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนของราคาเช่า และเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือ ต่อเติม หรือ ก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือ เข้าทำสัญญากู้ หรือ สัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้ (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ และในกรณีที่การก่อภาระผูกพันดังกล่าวเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ (2) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อย การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางอ้อมข้างต้น หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อดังกล่าว (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3.1) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อย การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางอ้อมข้างต้น โดยอนุโลมด้วย</p> <p>6. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เทาที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญานี้ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ (8) ทรัสต์จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันของทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันดังกล่าว การแก้ไขดังกล่าวจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงร่วมกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>7. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือ เข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)</p> <p>(2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>(3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป</p> <p>9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. ข้อ 5. และข้อ 8. โดยอนุโลมเว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4. จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<p>1. ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <p>(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>(3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อ การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ <p>(5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(7) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่า หรือ การสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่าน การถือหุ้นในบริษัทตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และ ในชั้นของบริษัทที่ถือหุ้นดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ • การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย • การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยอนุโลม <p>(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม • ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล <p>(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)</p> <p>2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน จะต้องใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม และในกรณีหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <p>• ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น</p> <p>นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาดังตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน</p> <p>(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่ง และปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล (ข) ค่าวมมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง <p>ในกรณีที่มิใช่ผลจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์</p> <p><u>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</u></p> <p>สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อนี้ เว้นแต่ กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงาน การประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการ กำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าว อาจไม่ใช่มูลค่าที่ซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง <p>ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือ เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ ในการจัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2. (ค) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่ มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) งบการเงิน (ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) (ค) รายงานประจำปี (ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย (ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ (ค) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <p>(3) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต</p> <p>(ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</p> <p>ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>2. หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล</p> <p>(1) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 1. ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 1.(1) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนดใน ข้อ 2.(2) ข้อ 3. และข้อ 4. นอกจากการส่งข้อมูลตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาตามวรรคหนึ่งให้กองทรัสต์เปิดเผยฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย ผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 2.(3) ด้วย</p> <p>(ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 1.(2) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 1.(2) (ก) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 5.</p> <p>(ค) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อ 1.(2) (ค) ให้จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 6./1</p> <p>(ง) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ตามข้อ 1.(3) ให้เปิดเผย ผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 2.(3)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตามข้อ 1. (1) ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน</p> <ul style="list-style-type: none"> • กรณีทั่วไป <ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี • กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ <ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี <p>ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี</p> <p>(ข) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</p> <ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี <p>(ค) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี</p> <ul style="list-style-type: none"> - นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>- นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3. และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ให้กองทรัสต์จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามข้อ 2.(1) (ก) และข้อ 2.(1) (ง) กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม</p> <p>(ก) การสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (ก) แล้วเสร็จ</p> <p>โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย</p> <p>3. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์</p> <p>ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี</p> <p>รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ และ กรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึงให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด</p> <p>(3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวมตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามวรรคแรกมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย</p> <p>(5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่ เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบ และ แสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ก) กรณีกองทรัสต์มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้จัดส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p> <p>(ข) กรณีอื่นนอกจาก (ก) ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>4. รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยอาจจัดส่งในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่ง ต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา</p> <p>(2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย</p> <p>เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก โดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <p>การเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>6/1. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ</p> <p>7. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า</p> <p>(1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือเลิกกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือ เหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</p> <p>(3) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง</p> <p>(4) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>(5) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>8. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือ คำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือ นำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p> <p>10. การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า (3) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1. ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามที่กำหนดในข้อ 2.(3) ของหัวข้อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ วิธีอื่นใด ตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือ การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน (3) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด (6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลง หรือ ถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือ ถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) (8) การเปลี่ยนแปลง หรือ ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (10) การเลิกกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือ สมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4. แห่งสัญญานี้</p> <p>4. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่า เป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนประชุม</p> <p>5. หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3. (1) และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3. (2) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>6. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p> <p>7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือโดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือ หลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่าดินนั้น ไม่มีผลบังคับ</p> <p>9. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการ รับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับ ประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียง ลงคะแนนของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555, ประกาศที่ กร. 14/2555, และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย <p>นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือ ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555, ประกาศที่ กร. 14/2555, และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับ ประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ ประกาศที่ ทจ. 49/2555, ประกาศที่ กร. 14/2555, และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่น ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือ หน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555, ประกาศที่ กร. 14/2555, และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือ ในสัดส่วนอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
<p>ทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิ ตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ, ประกาศที่ สร. 26/2555, และประกาศที่ กร. 14/2555 2. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำกรอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศที่ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้</p> <p>(1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่ เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ มีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</p> <p>(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ ความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว <p>(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>6. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ บุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>7. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ บุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือ การงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ มีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์ มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิด ความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ</p> <p>9. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือ ในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>การจำกัดความรับผิด ของทรัสต์และ การชดใช้ ความเสียหาย ให้แก่ทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึง ความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวน จำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหาย ที่ทรัสต์จะได้รับตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือ โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
<p>การแต่งตั้งและ เปลี่ยนแปลงทรัสต์และ ค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ มีดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือ สิ้นสภาพนิติบุคคล (3) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(4) ทรัสต์ที่หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือ ตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือ สั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลง หรือ ถอดถอนทรัสต์ โดยเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนให้เป็นไปตามสัญญานี้</p> <p>(6) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552</p> <p>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ • หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ เป็น หรือ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือ ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้ • ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่ เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการ หรือ กลไกตรวจสอบ และถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคล

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาและประกาศที่ สร. 27/2557</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามความในวรรคหนึ่งได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน¹ โดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย <ul style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีผู้ใช้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขึ้นต้นตามประกาศการดำรงเงินกองทุน ให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง (ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. <p>ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม</p> <p>หมายเหตุ¹ ประกาศการดำรงเงินกองทุน หมายถึงประกาศดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินลงทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> • กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด ซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555</p> <p>(4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ สั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555</p> <p>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือ ชำระบัญชี หรือ ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>2. กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือ ข้อ (2) (ข) หรือ (ค) หรือ ข้อ (3) หรือ ข้อ (4) หรือ ข้อ (5) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการ ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ๆ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ</p> <p>กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) (ก) ให้ทรัสต์เรียประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และ ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบ ให้ทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</p> <p>4. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>มีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่ กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่นแล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ต้องได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ดี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ, พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ • กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือ เพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลง หรือ แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป <ol style="list-style-type: none"> 1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ใดๆ ก็ดี การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นกรแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่ การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าวจะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ 2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อปรากฏเหตุการณดังกล่าวต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>(5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>