แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมาจาก		
การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	3,015,000,000	บาท
โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	3,010,500,000	บาท
โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน	301,500,000	หน่วย

ราคาเสนอขาย 10 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 10 บาท

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนใน

(1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โครงการริช แอสเซ็ท

(2) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร โครงการเอสที บางบ่อ

(3) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร โครงการเอสที บางปะอิน

(4) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ โครงการซัมเมอร์ฮับ

(5) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) : บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ทรัสตี : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย: บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน : 28 สิงหาคม 2563

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : วันที่ 17 กันยายน 2564

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ วันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

			หน้า
คำจำกัดความ			
ส่วนที่ 1	**สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์** (Fact Sheet)	ส่วนที่ 1	หน้า 1
	1. สาระสำคัญของกองทรัสต์		
	2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์		
ส่วนที่ 2	**ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**		
ส่วนที่ 2.1	**ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**		
	1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 1	หน้า 1
	2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 2	หน้า 1
	3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3	หน้า 1
	4. ภาพรวมอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 4	หน้า 1
	5. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5	หน้า 1
	6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 6	หน้า 1
	7. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 7	หน้า 1
ส่วนที่ 2.2	**การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์**		
	8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 8	หน้า 1
	9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9	หน้า 1
	10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10	หน้า 1
	11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 11	หน้า 1
ส่วนที่ 2.3	**ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน**		
	12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)	ส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 12	หน้า 1
ส่วนที่ 3	**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์**	ส่วนที่ 3	หน้า 1
	1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย		
	2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร		
	3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง		
	4. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้		
ส่วนที่ 4	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**	ส่วนที่ 4	หน้า 1
เอกสารแนบ 1	ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์		
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์		
เอกสารแนบ 3	ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน		

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์ หรือ KTBSTMR	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
กลุ่ม ริช แอสเซ็ท	หมายถึง	(1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด และ (2) บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด
กลุ่มเอสทีพีแอล	หมายถึง	(1) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (2) บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ (3) บริษัท เอสที ฮับ จำกัด
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้

รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการริช แอสเซ็ท	หมายถึง	โครงการ 1 – ตั้งอยู่เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 หมู่ที่ 19 ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ 2 – ตั้งอยู่เลขที่ 899/1, 899/3, 899/6, และ 899/7 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ – ตั้งอยู่เลขที่ 899/2, 899/4, และ 899/5 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ 3 – ตั้งอยู่เลขที่ 899/10 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด

สมุทรปราการ

โครงการ 6

- ตั้งอยู่เลขที่ 899/15 และ 899/16 และ 899/17 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ 7

- ตั้งอยู่เลขที่ 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/26, 899/27, 899/28 และ 899/30 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป. 2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ 9

- ตั้งอยู่เลขที่ 899/47, 899/48, 899/50, 899/51, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56 และ 899/57 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ 10 เฟส1

- ตั้งอยู่เลขที่ 899/58, 899/59, 899/61 และ 899/62 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการ 10 เฟส2

- ตั้งอยู่เลขที่ 899/65, 899/66 และ 899/67 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป. 2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โครงการเอสที บางบ่อ	หมายถึง	โครงการเอสที บางบ่อ ตั้งอยู่เลขที่ 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/45, 122/47, 122/48, 122/49 และ 122/50 หมู่ที่ 6 ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการเอสที บางปะอิน	หมายถึง	โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โครงการซัมเมอร์ฮับ	หมายถึง	โครงการซัมเมอร์ฮับ ตั้งอยู่เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	หมายถึง	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โครงการ RAC		โครงการ 1 โครงการ 2 โครงการ 3 โครงการ 4 โครงการ 6 โครงการ 7 โครงการ 10 เฟส 1 และโครงการ 10 เฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการริช แอสเซ็ท
โครงการ RADP		โครงการ 9 ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการริช แอสเซ็ท
โครงการ STPL	หมายถึง	โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	(1) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน พร้อมสำนักงานของโครงการริช แอสเซ็ท ตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 8 โครงการย่อย ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 31 อาคาร (41 ยูนิต) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน โดยรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร (2) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน พร้อมสำนักงานของโครงการเอสที บางบ่อ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 9 อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน โดยรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร (3) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานของโครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่นๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สิน

อื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน โดยรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร

(4) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 1 อาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องของโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

(5) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์จำนวน 1 อาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555
ทรัสตี	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	หมายถึง	(1) RAC (2) RADP (3) STPL (4) ST Hub และ/หรือ (5) ST Hill รวมกันหรือแยกกัน (แล้วแต่กรณี)
ประกาศที่ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศที่ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ หรือ ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ และ/หรือ ได้สิทธิในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ถ้ามี)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บุคคลซึ่งขณะนั้นมีชื่อเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบุคคลซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือร่วม
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุน (Gross Asset Value, GAV)	หมายถึง	มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่เปิดเผยหรือสามารถอ้างอิงได้จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ใน

(Net Asset Value, NAV)		สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า
วันจดทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	วันที่รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด)
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาเช่าที่ดินหลัก		สัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับและสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
สัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ	หมายถึง	(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง นายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า "**เจ้าของที่ดินรายเดิม**") กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 (3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่างเจ้าของที่ดินรายเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 และ (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า B.I.C. กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562

สัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์	หมายถึง	(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 (3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่างเจ้าของที่ดินรายเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 และ (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า B.I.C. กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) และทรัสตี
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่เข้าทำระหว่างผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Lead Underwriter) และผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาบริการลูกค้า	หมายถึง	สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการพื้นที่จัดงาน สัญญาบริการพื้นที่ หรือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (แล้วแต่กรณี) สัญญาบริการ (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวมา ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือต่ออายุ หรือที่จะได้ทำขึ้นต่อไป
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

หนังสือรับรองจากทรัสตี	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสตีหรือผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
BC	หมายถึง	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
B.I.C. หรือ เจ้าของที่ดิน	หมายถึง	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
RAC	หมายถึง	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
RADP	หมายถึง	บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด
ST Hill	หมายถึง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด
ST Hub	หมายถึง	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด
STPL	หมายถึง	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	KTBSTMR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 301,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 3,015,000,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

<table>
<tr><td>ลักษณะการเสนอขาย</td><td>เสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนการจัดจำหน่าย โดยมีสัดส่วนการเสนอขายในเบื้องต้น ดังนี้
<table><tr><td>กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน</td><td>ประมาณ 15,052,500 หน่วย</td></tr><tr><td>ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน</td><td>ประมาณ 2,864,500 หน่วย</td></tr><tr><td>นักลงทุนสถาบัน</td><td>ประมาณ 141,791,500 หน่วย</td></tr><tr><td>บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์</td><td>ประมาณ 141,791,500 หน่วย</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</td><td>บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)</td></tr>
<tr><td>ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</td><td>บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ไอร่า จำกัด (มหาชน)</td></tr>
</table>

ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็นธรรม และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น (Claw back /Claw forward) โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลตลอดจนนักลงทุนสถาบัน โดยกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยในการลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนไม่เกิน 3,015 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

1) การลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานของโครงการ ริช แอสเซ็ท รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร
2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานของโครงการเอสที บางบ่อ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร

3) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการเอสที บางปะอิน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร
4) การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตรา และอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ
5) การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อที่ 3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

1.3 การจัดตั้งกองทรัสต์ และโครงสร้างกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์รวมจำนวนไม่เกิน 3,015 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.4 รายละเอียดสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

สรุปรายละเอียดของทรัพย์สิน สามารถแสดงดังตารางต่อไปนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อที่ 3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

					
	โครงการริช แอสเซ็ท	**โครงการเอสที บางบ่อ**	**โครงการเอสที บางปะอิน**	**โครงการซัมเมอร์ฮับ**	**โครงการซัมเมอร์ฮิลล์**
สถานที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า/โรงงาน	คลังสินค้า	สำนักงาน	คอมมูนิตี้มอลล์
จำนวนโครงการ	8 โครงการ (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 เฟส 1 และ10 เฟส 2)	1 โครงการ	1 โครงการ	1 โครงการ	1 โครงการ
จำนวนอาคาร	41 คลังสินค้า/โรงงาน	9 คลังสินค้า/โรงงาน	3 คลังสินค้า 1 อาคารห้องเย็น	1 อาคาร	1 อาคาร
ขนาดที่ดินโดยประมาณ	30-1-35.4 ไร่	41-1-94.3 ไร่	40-3-9.0 ไร่	1-1-31 ไร่	2-1-98 ไร่
พื้นที่อาคารให้เช่าโดยประมาณ	40,385.67 ตร.ม.	37,656.00 ตร.ม.	43,578.00 ตร.ม.	5,147.36 ตร.ม.	5,138.45 ตร.ม.
รูปแบบในการลงทุนของกองทรัสต์	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:

	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
				กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
ระยะเวลาในการลงทุน	30 ปี	30 ปี	30 ปี	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมทั้งสิ้น 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมทั้งสิ้น 30 ปี)[1]	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี(รวมทั้งสิ้น 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมทั้งสิ้น 30 ปี)[1]

[1] ระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก รวมทั้งระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ เป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าและงานระบบที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.5 สรุปผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน แสดงดังตารางต่อไปนี้

1) โครงการริช แอสเซ็ท

โครงการริช แอสเซ็ท (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้ค่าเช่า	57,382,455.45	58,394,034.29	59,637,192.07	28,809,690.80
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ[1/]	91,146.61	33,692.32	163,687.51	50.00
รวมรายได้	**57,473,602.06**	**58,427,726.61**	**59,800,879.58**	**28,809,740.80**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,164,110.23	10,102,772.29	12,580,123.54	4,645,727.72
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**47,309,491.83**	**48,324,954.32**	**47,220,756.04**	**24,164,013.08**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**82.32**	**82.71**	**78.96**	**83.87**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	40,385.67	40,385.67	40,385.67	40,385.67
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	92.16	90.08
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	126.04	127.48	131.41	130.90

ที่มา: โครงการริช แอสเซ็ท ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของ RAC และ RAP สำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2563 และงวด 6เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อ้างอิงจากงบการเงินและข้อมูลทางการเงินภายในบริษัทของกลุ่ม ริช แอสเซ็ท

หมายเหตุ: 1/ รายอื่นๆ ประกอบด้วย เงินค่าปรับล่าช้า

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการริช แอสเซ็ท มีรายได้รวม 57.47 ล้านบาท 58.43 ล้านบาท 59.80 ล้านบาท และ 28.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ และการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 92.16 และร้อยละ 90.08 ตามลำดับ

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 47.31 ล้านบาท 48.32 ล้านบาท 47.22 ล้านบาท และ 24.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดย EBITDA ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และลดลงในปี 2563 เนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าบำรุงรักษาอาคาร ในขณะที่อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ค่อนข้างคงที่ในปี 2561 ปี และ 2562 โดยในปี 2563 มี EBITDA Margin ลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ สำหรับ งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 EBITDA Margin ปรับเพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการที่ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารลดลง เมื่อเทียบกับปี 2563

2) โครงการเอสที บางบ่อ

โครงการเอสที บางบ่อ	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
(หน่วย:บาท)	ปี 2561[1/]	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12,282,414.71	47,635,406.58	41,461,866.25	17,046,764.78
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-
รวมรายได้	**12,282,414.71**	**47,635,406.58**	**41,461,866.25**	**17,046,764.78**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,273,139.88	7,407,500.35	1,184,443.67	1,540,863.38
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**11,009,274.83**	**40,227,906.23**	**40,277,422.58**	**15,505,901.40**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**89.63**	**84.45**	**97.14**	**90.96**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	37,656.00	37,656.00	37,656.00	37,656.00
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	83.56	63.48
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	108.88	108.88	109.81	118.86

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ STPL

หมายเหตุ 1/ ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจาก STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการเอสที บางบ่อ มีรายได้รวม 12.28 ล้านบาท 47.64 ล้านบาท 41.46 ล้านบาท และ 17.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักของโครงการเอสที บางบ่อ ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคาร ทั้งนี้ รายได้รวมของปี 2561 มีจำนวนเพียง 12.28 ล้านบาท เนื่องจาก STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 จึงบันทึกรายได้สำหรับระยะเวลาเพียงประมาณ 3 เดือน ไม่ใช่รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเอสที บางบ่อ เท่ากับ ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 83.56 และ ร้อยละ 63.48 ตามลำดับ ซึ่งปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลง เนื่องจาก STPL อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่แทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า และย้ายออกไปในช่วงปลายปี 2563 ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 11.01 ล้านบาท 40.23 ล้านบาท 40.28 ล้านบาท และ 15.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับร้อยละ

89.63 ร้อยละ 84.45 ร้อยละ 97.14 และร้อยละ 90.96 ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2563 มี EBITDA Margin เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงจากปีก่อนหน้าตามนโยบายของภาครัฐ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายคงที่บางส่วนที่ยังคงอยู่ และสำหรับค่าใช้จ่าย งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีการปรับตัวสูงขึ้นอันเป็นผลมาจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไปของทรัพย์สินหลัก

3) โครงการเอสที บางปะอิน

โครงการเอสที บางปะอิน	**สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
(หน่วย:บาท)	**ปี 2561**	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	51,610,564.95	54,520,200.00	54,520,200.00	27,260,099.91
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-
รวมรายได้	**51,610,564.95**	**54,520,200.00**	**54,520,200.00**	**27,260,099.91**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152,943.70	187,110.23	249,392.65	126,789.21
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**51,457,621.25**	**54,333,089.77**	**54,270,807.35**	**27,133,310.70**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**99.70**	**99.66**	**99.54**	**99.53**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	43,578.00	43,578.00	43,578.00	43,578.00
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	105.00	105.00	105.00	105.00

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ STPL

หมายเหตุ: สำหรับโครงการ เอสที บางปะอิน ทาง STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการเอสที บางปะอิน มีรายได้รวม 51.61 ล้านบาท 54.52 ล้านบาท 54.52 ล้านบาท และ 27.26 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นของราคาค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นตามลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 100.00 เนื่องจาก โครงการเอสที บางปะอิน มีผู้เช่าพื้นที่เหมาทั้งโครงการ และเช่าเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 51.46 ล้านบาท 54.33 ล้านบาท 54.27 ล้านบาท และ 27.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ค่อนข้างคงที่ ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อันเป็นผลมาจากการที่ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารส่วนใหญ่เป็นต้นทุนซึ่งผันแปรตามพื้นที่อาคารให้เช่ารวม และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เอง

4) โครงการซัมเมอร์ฮับ

โครงการซัมเมอร์ฮับ (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,624,603.39	37,822,674.90	43,519,076.76	21,573,065.48
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	4,477.80	3,280,154.97	2,903,994.94	1,015,470.80
รายได้จากการประกันภัย	-	61,778.43	80,932.17	46,887.26
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	-	-	-	-
รายได้จากสื่อโฆษณา	-	52,038.46	441,049.94	289,118.46
รายได้จากลานจอดรถ	-	326,190.31	544,642.44	242,121.06
รายได้ภาษีโรงเรือน	-	-	-	-
รายได้อื่น ๆ[3/]	5,589,692.29[1/]	797,254.27[2/]	628,544.32	23,534.40
รวมรายได้	**8,218,773.48**	**42,340,091.34**	**48,118,240.57**	**23,190,197.46**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร[4/]	5,400,892.54	23,767,671.82	17,997,136.14	10,907,200.71
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**2,817,880.94**	**18,572,419.52**	**30,121,104.43**	**12,282,996.75**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**34.29**	**43.86**	**62.60**	**52.97**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	5,147.36	5,147.36	5,147.36	5,147.36
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	6.35	95.56	93.30	93.30
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	988.98[5/]	801.05	804.79	806.73

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ ST Hub

หมายเหตุ: โครงการซัมเมอร์ฮับเปิดดำเนินการ เมื่อเดือนธันวาคม 2561 ทำให้มีผลการดำเนินการตั้งแต่ ธันวาคม 2561 เป็นต้นไป

1/ รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ในปี 2561 จำนวน 5,442,529.95 ล้านบาท

2/ รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ในปี 2562 จำนวน 459,317.41 ล้านบาท

3/ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ค่าอากรแสตมป์ ค่าโทรศัพท์

4/ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการซัมเมอร์ฮับ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ประกัน และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากทาง ST Hub ได้ว่าจ้าง BC เป็นผู้ดูแลโครงการซัมเมอร์ฮับ

5/ เนื่องจากในปี 2561 โครงการซัมเมอร์ฮับเพิ่งเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม ซึ่งมีผู้เช่าเพียง 2 ราย

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการซัมเมอร์ฮับ มีรายได้รวม 8.22 ล้านบาท 42.34 ล้านบาท 48.12 ล้านบาท และ 23.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าพื้นที่ โดย ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่โครงการ เท่ากับร้อยละ 6.35 ร้อยละ 95.56 ร้อยละ 93.30 และร้อยละ 93.30 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 2.82 ล้านบาท 18.57

ล้านบาท 30.12 ล้านบาท และ 12.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2562 โครงการซัมเมอร์ฮับ มี EBITDA เพิ่มขึ้น 15.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 559.22 เนื่องจากปี 2561 โครงการเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2561 และเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 34.29 ร้อยละ 43.86 ร้อยละ 62.60 และร้อยละ 52.97 ตามลำดับ โดยปี 2563 มี EBITDA Margin เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและรายได้จากสื่อโฆษณาเพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายลดลงจากค่าใช้จ่ายในส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงมาจากปีก่อนหน้าตามนโยบายของภาครัฐ และมีค่าใช้จ่ายในส่วนเงินเดือนพนักงานลดลง และงวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มี EBITDA Margin ลดลง เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า เมื่อเทียบกับปี 2563

5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (หน่วย:บาท)	**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
	ปี 2561	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	49,109,027.51	49,226,898.03	45,160,476.62	24,113,120.89
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6,747,711.01	9,832,676.14	8,083,030.90	3,877,873.56
รายได้จากการประกันภัย	125,235.59	100,284.69	98,515.30	43,269.31
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	358,856.37	1,369,433.33	1,703,589.30	2,540,588.60
รายได้จากสื่อโฆษณา	662,830.12	950,284.49	890,644.13	298,929.57
รายได้จากลานจอดรถ	824,177.56	761,028.06	809,140.19	421,046.74
รายได้ภาษีโรงเรือน	3,525,371.58	3,967,424.46	2,945,994.45	0.00
รายได้อื่น ๆ[1/]	240,503.00	363,870.00	332,312.50	30,560.75
รวมรายได้	**61,593,712.74**	**66,571,899.20**	**60,023,703.39**	**31,325,389.42**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร[2/]	35,356,786.16	32,138,304.48	29,928,211.04	18,504,844.50
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**26,236,926.58**	**34,433,594.72**	**30,095,492.35**	**12,820,544.92**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**42.60**	**51.72**	**50.14**	**40.93**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	5,138.45	5,138.45	5,138.45	5,138.45
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	96.54	95.08	90.73	93.91
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	926.71	928.26	952.56	927.99

ที่มา: งบการเงินภายในของ ST Hill

หมายเหตุ: โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2560

1/ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอากรแสตมป์ และ ค่าโทรศัพท์

2/ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ประกัน และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากทาง ST Hill ได้ว่าจ้าง BC เป็นผู้ดูแลโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีรายได้รวม 61.59 ล้านบาท 66.57 ล้านบาท 60.02 ล้านบาทและ 31.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2563 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีรายได้รวมลดลง 6.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.84 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 อย่างมีนัยสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปิดให้บริการของโครงการ การปรับลดอัตราค่าเช่าในช่วงที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่โครงการ เท่ากับ ร้อยละ 96.54 ร้อยละ 95.08 ร้อยละ 90.73 และร้อยละ 93.91 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ ST Hill มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีการลดค่าเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ดี ใน 6 เดือนแรกปี 2564 ST Hill สามารถเปิดให้บริการได้พร้อมทั้งมีมาตราการปรับลดอัตราค่าเช่าบางส่วนและผู้เช่าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรการของภาครัฐเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 26.24 ล้านบาท 34.43 ล้านบาท 30.10 ล้านบาท และ 12.82 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มี EBITDA ที่ปรับลดลงในปี 2563 เนื่องจากรายได้รวมที่ลดลงจากการที่โครงการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ในขณะที่อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับร้อยละ 42.60 ร้อยละ 51.72 ร้อยละ 50.14 และ ร้อยละ 40.93 ตามลำดับ โดย EBITDA Margin ที่ปรับลดลงในปี 2563 อันเนื่องมาจากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เนื่องมาจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 โดยโครงการได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าบางรายในการปรับลดอัตราค่าเช่าพื้นที่เนื่องจากผู้เช่าต้องดำเนินการตามมาตรการของภาครัฐที่กำหนดให้บริการบางประเภทต้องปิดการให้บริการบางช่วงเวลาตั้งแต่ในปี 2563 เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

1.6 จุดเด่นของกองทรัสต์

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน

โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักใน 5 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใน 3 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย 1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน 2) อาคารสำนักงาน และ 3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ซึ่งการกระจายตัวของประเภทของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจ โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วยรายได้จากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ร้อยละ 61.54 อาคารสำนักงาน ร้อยละ 18.16 และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ร้อยละ 20.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของรายได้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของแต่ละทรัพย์สินต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โครงการริช แอสเซ็ท คิดเป็น ร้อยละ 24.25 โครงการเอสที บางบ่อ คิดเป็น ร้อยละ 14.35 โครงการเอสที บางปะอิน คิดเป็น ร้อยละ 22.95 โครงการซัมเมอร์ฮับ คิดเป็น ร้อยละ 18.16 และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ คิดเป็น ร้อยละ 20.30

จากเหตุผลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

2) โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีจุดเด่นของโครงการแตกต่างกันและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นที่ชัดเจน ได้รับความนิยมจากลูกค้า และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนี้

- **โครงการริช แอสเซ็ท** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดเล็ก โดยแต่ละยูนิตมีพื้นที่ประมาณ 725 ถึง 1,500 ตารางเมตร ทำให้มีลูกค้าที่หลากหลาย ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 29 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศ หรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ทำให้ผู้เช่าสามารถบริหารต้นทุนการขนส่งได้เหมาะสม นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังสามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนบางนา-ตราด ได้ ทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าและประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **โครงการเอสที บางบ่อ** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดกลาง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ประมาณ 2,200 ถึง 6,300 ตารางเมตร ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 3 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก โดยตั้งอยู่บนทางสายหลักที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้ อีกทั้ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย เช่น ถนนบางนา-ตราด และถนนสายเอเชีย จึงทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจในภูมิภาคต่างๆ หรือกระจายสินค้าไปยังจังหวัดอื่นๆ ของประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **โครงการเอสที บางปะอิน** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าขนาดเล็กพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร อาคารคลังสินค้าขนาดกลางพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ประมาณ 15,000 – 20,000 ตารางเมตร ปัจจุบัน มีผู้เช่าจำนวน 1 ราย ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมารายเดียวทั้งโครงการ ซึ่งเป็นผู้เช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาการเช่า 13 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่า โดยภายในนิคมอุตสาหกรรม มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน

สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐาน รองรับความต้องการของผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม

- **โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์** เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) เพื่อตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ ที่สอดรับกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนเมืองในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะด้านความสะดวกสบายในการเดินทาง และเพื่อมุ่งให้เกิดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างสูงสุดและเต็มประสิทธิภาพ โดยมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และการเดินทางด้วยรถยนต์ เนื่องจากโครงการทั้งสองตั้งอยู่ห่างจากกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เพียง 160 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และเพียง 140 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ทำให้สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านการค้าและธุรกิจ อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อการคมนาคม (Location Connectivity) ที่สำคัญ

ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 5 โครงการ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นโครงการที่มีจุดเด่นของแต่ละโครงการแตกต่างกันไป และตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตไปพร้อมกับศักยภาพการเติบโตของคนในท้องถิ่นและกลุ่มเป้าหมายในแต่ละทำเลที่ตั้งได้เป็นอย่างดี

3) **มุ่งเน้นการจัดหาผู้เช่าที่มีคุณภาพและบริหารกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ให้กระจายตัวอย่างเหมาะสม**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกและจัดหาผู้เช่าตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยก่อนการคัดเลือกผู้เช่าแต่ละราย จะต้องพิจารณาว่าผู้เช่ารายนั้นมีประวัติน่าเชื่อถือ และมีศักยภาพเพียงพอที่จะเป็นผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการผิดชำระหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดอัตราการหมุนเวียนของผู้เช่า อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่า คือการมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ที่มีความหลากหลายและกระจายตัวอย่างเหมาะสม ทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ประเภทอุตสาหกรรม และขนาดพื้นที่เช่า เพื่อลดการพึ่งพิงทางรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง และลดความเสี่ยงหากอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมนั้นได้

นอกจากกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าที่มีศักยภาพและเหมาะสมแล้ว การบริหารพื้นที่เช่ายังมุ่งสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีการวางแผนและวิเคราะห์ความเหมาะสมในการจัดสรรพื้นที่เช่าแต่ละยูนิตให้กับผู้เช่าแต่ละราย เพื่อให้สามารถรองรับในกรณีที่ผู้เช่าต้องการปรับเพิ่มพื้นที่เช่าในอนาคต

4) **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีคุณภาพ และศักยภาพสูง มีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้รับการออกแบบมาเป็นอย่างดี มีการคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้และความเหมาะสมของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละราย โดยมีการออกแบบบริเวณอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บริเวณพื้นที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยาม มีการวัดระยะห่างสำหรับพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าไว้เป็นอย่างดี เพื่อความสะดวกของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในการขนถ่ายสินค้า อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายได้โดยตัวอาคารสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับใต้หลังคาเพื่อให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด และอาคารคลังสินค้ามีการออกแบบโดยคำนึงถือระยะห่างช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูงของอาคาร นอกจากนี้ ในบรรดาอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้ง 5 โครงการ มีโครงการที่มีอายุน้อยสุดอยู่ที่ประมาณ 3 ปี และโครงการที่มีอายุ

มากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 26 ปี (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) อย่างไรก็ดีแม้ทรัพย์สินบางโครงการจะมีอายุมากแต่ยังคงอยู่ในสภาพดีซึ่งสามารถจัดหาผลประโยชน์ไปได้ตลอดอายุที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นโครงการที่มีอายุน้อย ซึ่งเพิ่งเปิดโครงการได้ไม่ถึง 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 7.80 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มีความทันสมัย เนื่องจากการออกแบบ ตอบรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยโครงการซัมเมอร์ฮับเป็นสำนักงานให้เช่า และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และซูเปอร์มาร์เก็ต นอกจากนี้ ภายในอาคารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังมีพื้นที่สำหรับ Co-Working Space เพื่อให้กลุ่มคนต่างสาขาอาชีพรวมตัวกัน แบ่งปันพื้นที่ในการทำงานร่วมกัน ซึ่งโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับที่ทำการไปรษณีย์สาขาพระโขนง และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง จึงทำให้โครงการมีศักยภาพ และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างดี ดังนั้นโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงเหมาะสำหรับการดำเนินกิจการสำนักงานเป็นอย่างมาก และเป็นโครงการที่เปิดใหม่ ให้บริการมาได้ประมาณ 3 ปีเท่านั้น

5) **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลักประกัน กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ครบกำหนดตามระยะเวลาสัญญาเช่า อันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิที่จะฟ้องร้องให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกให้เจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ บังคับจำนอง และ/หรือ บังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไขได้ ซึ่งเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ครบตามระยะเวลาและขาดซึ่งรายได้ในโครงการนั้นๆ

1.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ซึ่งทั้ง 3 บริษัท เป็นบริษัทซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ณ วันที่ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากความสามารถในการหารายได้จากทรัพย์สินในอนาคต คิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปผลการประเมินค่า

โครงการ	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน[3/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)[1/]			ราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำกว่า (ล้านบาท)[2/ 4/]	สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		บริษัท เคแทค แอสเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด[4/]	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด[4/]	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด[4/]		
โครงการริช แอสเซ็ท	ไม่เกิน 685.50	632.30		662.00	632.30	8.41
โครงการเอสที บางบ่อ	ไม่เกิน 558.00	527.40	528.50		527.40	5.80
โครงการเอสที บางปะอิน	ไม่เกิน 699.00	668.50	668.80		668.50	4.56
โครงการชัมเมอร์ฮับ	ไม่เกิน 417.00	392.80	385.00		385.00	8.31
โครงการชัมเมอร์ฮิลล์	ไม่เกิน 651.00	477.90	476.20		476.20	36.71
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ						**2,689.40**
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (ล้านบาท)						**3,010.50**
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดรวมทั้ง 5 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ร้อยละ)						**11.94**

หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2563

2/ ราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามมูลค่าทรัพย์สิน

3/ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4/ ผู้ประเมินได้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2564 ซึ่งได้พิจารณาผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19” หรือ “โควิด-19”) ในระยะยาว

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในราคาลงทุนสูงสุดไม่เกิน 3,010.50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 2,689.40 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวนไม่เกิน 321.10.ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 11.94 และอัตราผลตอบแทนใน (Internal Rate of Return) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานเดิมที่สถานการณ์โควิด-19 เกิดในระยะสั้นและไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.99 ต่อปี และภายใต้สมมติฐานที่สถานการณ์ของโควิด-19 เกิดในระยะยาวและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.65 ต่อปี โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนทรัพย์สินหลัก ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความหลากหลายของทรัพย์สิน และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันของแต่ละโครงการ

นอกจากนี้ แม้ประมาณการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการคำนึงถึงปัจจัยจากผลกระทบของสถานการณ์ปัจจุบันของโควิด-19 แล้ว เพื่อให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้น ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีการกำหนดมาตรการเพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องรับชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีจากการประมาณการได้แก่ (1) การชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง (2) การชดเชยค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และ (3) การชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนโดยมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประกอบกับการเติบโตจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับประกอบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กองทรัสต์เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนประเภทอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาจากประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในปีแรก ตามประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชี (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 7.02 โดยที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุนเพียงอย่างเดียว ไม่มีการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและอัตราผลตอบแทนสุทธิของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก จำนวน 9 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส (WHABT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช้อปปิ้ง เซ็นเตอร์ (LHSC) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล (AIMICG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT)) จะเห็นได้ว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของกองทรัสต์นั้นมีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.1 ข้อ 3.1.13 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุน)

1.8 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์มีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์จะประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ อีกทั้ง ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่า ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ นอกจากนี้ STPL จะแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.14.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่

<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา และคิดค่าเช่าตามผลประกอบการ โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันเป็นสัญญาระยะสั้นซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าในโครงการเอสที บางปะอินและผู้เช่าบางรายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่สัญญามีอายุมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

<u>รายได้อื่นๆ</u>

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ โดยรายได้จะมีลักษณะไม่คงที่ แปรผันกับความสัมพันธ์กับค่าเช่าและค่าบริการ

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.1 ข้อ 3.3 การจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สิน)

1.9 การรับประกันรายได้

เงื่อนไขการรับประกันรายได้

ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีการกำหนดมาตรการเพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องรับชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีจากการประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(1) โครงการริช แอสเซ็ท

RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดนับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) รับชำระข้างต้น RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี)

จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

(2) โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

STPL จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า STPL เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ STPL ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุด นับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) STPL ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดย

คู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

(3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

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

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดนับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่า

เช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

สำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ("พื้นที่ให้บริการ") ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีค่าบริการรวมซึ่งคำนวณมาจากรายได้ค่าบริการของทุกสัญญาบริการที่เกี่ยวกับพื้นที่ให้บริการของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมกันอยู่ที่จำนวนเท่าใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ("ค่าบริการรวม") หากในช่วงระยะเวลาใดภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากพื้นที่ให้บริการมีจำนวนน้อยกว่าค่าบริการรวม ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมให้แก่กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ และในกรณีที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 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

ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ("ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์") ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

ตารางสรุปรายละเอียดเงื่อนไขการรับประกันรายได้

#	โครงการ	บริษัทผู้รับประกัน	รายการรับประกันรายได้			ระยะเวลาการรับประกัน
			ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง	ชดเชยส่วนค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)	ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ	
1	โครงการริช แอสเซ็ท (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2)	RAC	✓	-	-	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2	โครงการ ริช แอสเซ็ท (โครงการ 9)	RADP	✓	-	-	
3	โครงการเอสที บางบ่อ	STPL	✓	-	✓	
4	โครงการ เอสที บางปะอิน	STPL	✓	-	✓	
5	โครงการ ซัมเมอร์ฮับ	ST Hub	✓	✓	✓	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่สัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด
6	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ST Hill	✓	✓	✓	

RAC ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 7 โครงการย่อย ได้แก่ โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ได้จัดให้มีมาตรการในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการริช แอสเซ็ท สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2,800.00 ตารางเมตร 2) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 จำนวน 960.00 ตารางเมตร และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 6,470.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 10,230.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.76 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย RAC จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่างที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.31 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการริช แอสเซ็ท) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

RADP ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 1 โครงการย่อย ได้แก่ โครงการ 9 ได้จัดให้มีมาตรการในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการริช แอสเซ็ท สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่าก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน 1,205.00 ตารางเมตร 2) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 1,205.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 2,410.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.83 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย RADP จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่างที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1.30 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

STPL ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้จัดให้มีมาตรการในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอสที บางบ่อ สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 7,560.00 ตารางเมตร 2) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 จำนวน 12,132.00 ตารางเมตร และ 3) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 รวมทั้งสิ้น 19,692.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย STPL จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ จำนวนประมาณ 22.34 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

STPL ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้จัดให้มีมาตรการในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอสที บางปะอิน สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ดี โครงการเอสที บางปะอินจะไม่มีการประมาณการพื้นที่ว่าง เนื่องจากปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งได้มีการจดทะเบียนการเช่า เป็นระยะเวลา 13 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2573

ST Hub และ ST Hill ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและได้จัดให้มีมาตรการในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สำหรับรายได้ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)) ตลอดระยะเวลา 1 ปี หรือจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ว่างดังกล่าว สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ แบ่งออกเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 333.60 ตารางเมตร 2) และพื้นที่ที่จะหมดสัญญาในปี 2564 จำนวน 166.40 ตารางเมตร และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 4,297.93 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 4,797.93 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.64 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบ่งออกเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 312.90 ตารางเมตร 2) พื้นที่ที่จะหมดสัญญาในปี 2564 จำนวน 196.20 ตารางเมตร 3) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 รวมทั้งสิ้น 509.10 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.39 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย ST Hub และ ST Hill จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงรายได้อื่นๆ จากการจัดงานส่งเสริมการขาย (Event) และชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ จำนวนประมาณ 21.08 ล้านบาท และ 10.80 ล้านบาท ตามลำดับ (โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานสำหรับงวดประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 และอ้างอิงพื้นที่ว่างตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นว่ากองทรัสต์จะได้รับเงินชดเชยจากผู้รับประกันรายได้โดยทันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่เข้าเกณฑ์มาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า ทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงจะจัดให้มีการทำหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Letter of Guarantee: “LG”) และ/หรือให้มีการวางเงินหลักประกัน ให้ไว้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยจำนวนเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ/หรือเงินหลักประกัน ดังกล่าวจะครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาของการรับประกัน โดยมีมูลค่าของหลักประกันดังกล่าวดังนี้

- RAC จำนวน 9.31 ล้านบาท
- RADP จำนวน 1.30 ล้านบาท
- STPL จำนวน 22.34 ล้านบาท
- ST Hub จำนวน 21.08 ล้านบาท
- ST Hill จำนวน 10.80 ล้านบาท

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 และมูลค่าเงินประกันอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานะผู้เช่า/อัตราการว่างของพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.10 ประมาณการของผลตอบแทนกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่าง วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565

	(ล้านบาท)
รายได้	
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	280.21
รายได้อื่น	17.35
ดอกเบี้ยรับ	0.58
รวมรายได้	**298.14**
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.87
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	19.26
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	21.22
ต้นทุนทางการเงิน	19.27
รวมค่าใช้จ่าย	**94.62**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง	**203.52**
บวกกลับ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	8.13
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	**211.65**

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)	211.65
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)[1/]	301.50
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	203.52
เงินลดทุน	8.13
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	211.65
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.6750
เงินลดทุน	0.0270
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.7020
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	6.75
เงินลดทุน	0.27
อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)	7.02

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาท ต่อหน่วย

2/ ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบ

3/ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นเป็นกรณีที่มีการรับประกันรายได้ในปีแรกนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากปรับปรุงประมาณการ การงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยจะแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

(ก) อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยร้อยละ 6.20 ต่อปี ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยร้อยละ 6.58 ต่อปี ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ โดยมีผู้เช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.2 หัวข้อที่ 10 รายละเอียดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	**ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์** : ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ฯ (Acquisition fee/ Disposal Fee) - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : จ่ายตามจริง - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น : จ่ายตามจริง - กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ : จ่ายตามจริง
- ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	**ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน** (Base Fee) : ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน **ค่าธรรมเนียมพิเศษ** (Incentive Fee) : ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน **ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า** : อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำออกหาประโยชน์หรือให้เช่า	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การเสนอขายที่เกี่ยวเนื่องกับการขายหน่วยทรัสต์และการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงประมาณการเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV เท่านั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2.2 บทที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.12 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

(1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สิน หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน

(3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

(4) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมายการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้

(7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

1.13 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ นี้มีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง

1.13.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

(2) ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(4) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(5) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

(5.1) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหารในบริษัทที่ประกอบธุรกิจคลังสินค้าและ/หรือ อาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(5.2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(5.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากโครงการเพิ่มเติม ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(5.4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

(6) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

(7) ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีประสบการณ์ ในการบริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และ/หรือ อาคารสำนักงานให้เช่า

(8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับกองทรัสต์

(9) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเอสที บางปะอิน และผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ไม่ยอมดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

(10) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

1.13.2 **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก**

(1) ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่จะลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

(2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

(3) ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

(4) ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

(5) ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ภายในโครงการริช แอสเซ็ท ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แก่ RAC ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

(7) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและเช่าอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี

(8) ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านถนนซอยสุขุมวิทซอย 46 ซึ่งอยู่ทางด้านข้างฝั่งของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

(10) ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

(11) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

(12) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

(13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

(14) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

(14.1) กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

(14.2) กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

(15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของทรัพย์สินที่จะลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาต

(16) ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

(17) ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

(18) ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น

(19) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

1.13.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงทางการเมือง

(4) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

(6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

(9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

(10) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

(11) ความเสี่ยงจากผลกระทบของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

1.13.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน

(3) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

(5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

(6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

(8) ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

(9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

(10) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2
ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (KTBST REIT Management Company Limited) โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 เลขทะเบียนบริษัท 0105561090266 โทรศัพท์ 02-351-1803 ซึ่งจะอยู่ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งแล้ว โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

โดยการระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ (1) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการริช แอสเซ็ท (2) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการเอสที บางบ่อ (3) สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน (4) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ของโครงการซัมเมอร์ฮับ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ และ (5) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดย

ทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าเงินที่กองทรัสต์จะได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้จำนวนไม่เกิน 3,015.00 ล้านบาท

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1. วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด หรือ “RAC” และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด หรือ “STPL” ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.1.2 กลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) <u>อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า และโรงงาน</u>
   - สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงาน ในโครงการริช แอสเซ็ท รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 8 โครงการย่อย ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวน 31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต เนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 40,385.67 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน ในโครงการเอสที บางบ่อ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารโครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต เนื้อที่ดินรวม 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
- สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ในโครงการเอสที บางปะอิน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม อาคารโรงอาหาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม อาคารห้องช่าง รวมทั้งหมด 12 อาคาร เนื้อที่ดินรวม 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,578.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2) <u>อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน</u>

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ในโครงการซัมเมอร์ฮับ จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

3) <u>อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์</u>

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบาย และกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ดังนี้

2.1.3 การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด

- <u>การกำหนดราคาอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม</u> : กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน
- <u>การดูแลรักษาสินทรัพย์</u> : ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- <u>การให้บริการ</u> : เน้นการให้บริการที่ครบครัน โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่ จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการ

ดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น

- การส่งเสริมการตลาด : จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- การลงทุนในอนาคต : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า อาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าคอมมูนิตี้มอลล์ที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

2.2. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์อื่นเพิ่มเติม นอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.2.1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตอาจเป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
2) กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
3) นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
4) ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่

ถูกต้อง และเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

2.2.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

1)ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

1.1) พันธบัตรรัฐบาล

1.2) ตั๋วเงินคลัง

1.3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

1.4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1.5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

1.6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง ทั้งนี้ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

1.7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

1.8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

1.9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

1.10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

1.11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ โดยอนุโลม

2.2.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1)สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

2)เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

2.3. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพิ่มเติมโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

2.3.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

1)ร้อยละสามสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

2)ร้อยละหกสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.3.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

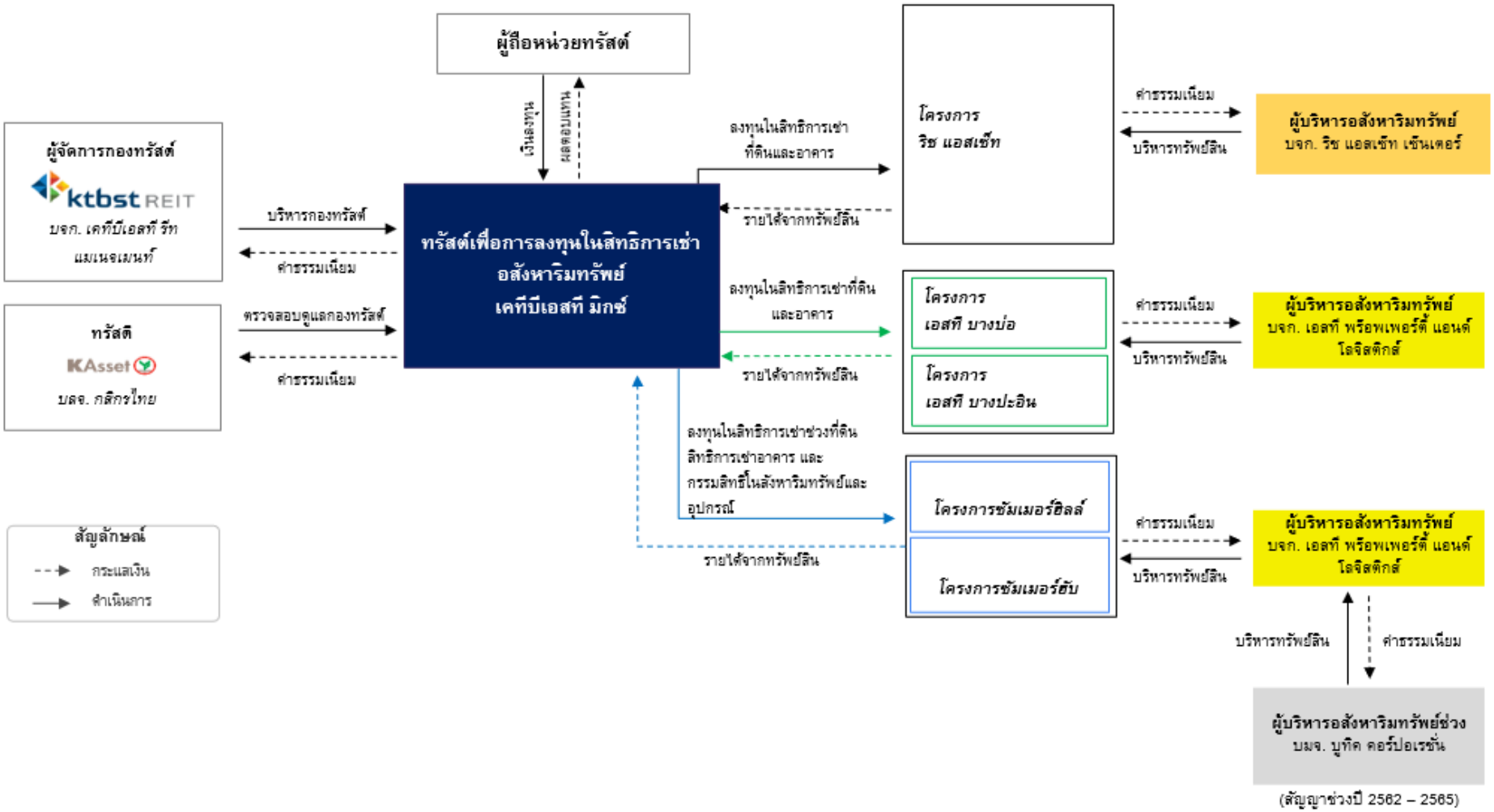
การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1)การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

2)การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.4. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก สามารถสรุปได้ดังนี้



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี) และมีบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์)

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการสำหรับบางโครงการ ในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิส ติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ STPL จะว่าจ้างบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วงระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ อาคารคลังสินค้า (Warehouse) โรงงาน (Factory) อาคารสำนักงาน (Office) และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ โดยสรุปลักษณะการเข้าลงทุนได้ดังนี้

3.1.1.1 อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน

1) โครงการริช แอสเซ็ท

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดิน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 8 โครงการย่อย ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน จำนวน 31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 40,385.67 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2) โครงการเอสที บางบ่อ

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดิน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน โครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3) **โครงการเอสที บางปะอิน**

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดิน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ในโครงการเอสที บางปะอิน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่นๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 อาคาร พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,578.00 ตาราง รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3.1.1.2 **อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน**

1) **โครงการซัมเมอร์ฮับ**

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับระหว่างเจ้าของที่ดิน และ ST Hub (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่จะให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานในโครงการซัมเมอร์ฮับ จำนวน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9,973.00 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีก

[1] ระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก รวมทั้งระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ เป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าและงานระบบที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
	ประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
งานระบบ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา	สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
สังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

3.1.1.3 **อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์**

1) **โครงการซัมเมอร์ฮิลล์**

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างเจ้าของที่ดิน และ ST Hill (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จำนวน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 8,161.00 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
งานระบบ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา	สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบลิฟต์

ทรัพย์สิน	รายละเอียด
	โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง ระบบแก๊สหุงต้ม ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ และระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[1] นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[1] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
สังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ทั้งนี้ อาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของโครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed Use) ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ โดยโครงการทั้งสองเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ติดกัน

3.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการริช แอสเซ็ท

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) [2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย. 64 (ปี) [1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า [4/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
1	โครงการ 1	89/1	800.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้นพร้อมสำนักงาน	98796	-	3	78.1	15.23	สิทธิการเช่า		✓
2	โครงการ 1	89/4	800.00		103561	-	3	56.2	15.14	สิทธิการเช่า		-
3	โครงการ 1	89/5	800.00		103565	-	3	56.3	15.20	สิทธิการเช่า		✓
4	โครงการ 2	899/1	950.00		103449	-	2	61.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
5	โครงการ 2	899/2	840.00		103450	-	2	52.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
6	โครงการ 2	899/3	840.00		106476	-	2	60.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
7	โครงการ 2	889/4	840.00		106477	-	2	59.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
8	โครงการ 2	899/5	840.00		106478	-	2	59.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
9	โครงการ 2	899/6	840.00		106479	-	2	69.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
10	โครงการ 2	899/7	840.00		106481	-	2	76.0	14.47	สิทธิการเช่า		✓
11	โครงการ 3	899/10	725.00		129521	-	2	86.8	13.07	สิทธิการเช่า		✓
12	โครงการ 6	899/15	1,000.00		127646	1	-	13.0	11.40	สิทธิการเช่า		✓
13	โครงการ 6	899/16	1,000.00		127647	1	-	7.5	11.40	สิทธิการเช่า		-
14	โครงการ 6	899/17	1,000.00		103445	1	-	71.0	11.40	สิทธิการเช่า		-
15	โครงการ 7	899/19	960.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้นพร้อมสำนักงาน	147886	-	3	20.8	8.16	สิทธิการเช่า		✓
16	โครงการ 7	899/20	960.00		131197	-	2	81.0	8.16	สิทธิการเช่า		✓

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) [2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย. 64 (ปี) [1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า [4/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
17	โครงการ 7	899/21	960.00		154545	-	2	81.9	8.14	สิทธิการเช่า		✓
18	โครงการ 7	899/22	960.00		131198	-	2	81.9	8.14	สิทธิการเช่า		✓
19	โครงการ 7	899/24	960.00		131199	-	2	93.5	8.12	สิทธิการเช่า		✓
20	โครงการ 7	899/25	960.00		154543	-	2	95.0	8.14	สิทธิการเช่า		✓
21	โครงการ 7	899/26	960.00		131200	-	2	84.4	8.14	สิทธิการเช่า		✓
22	โครงการ 7	899/27	960.00		154544	-	2	93.5	8.16	สิทธิการเช่า		✓
23	โครงการ 7	899/28	960.00		131201	-	2	91.6	8.16	สิทธิการเช่า		✓
24	โครงการ 7	899/30	960.00		131202	-	3	6.6	8.16	สิทธิการเช่า		✓
25	โครงการ 9	899/47	1,205.00		137191	-	2	71.3	6.87	สิทธิการเช่า		✓
26	โครงการ 9	899/48	1,205.00		137192	-	2	79.0	6.87	สิทธิการเช่า		✓
27	โครงการ 9	899/49	1,205.00		215573	-	2	71.3	6.86	สิทธิการเช่า		✓
28	โครงการ 9	899/50	1,205.00		215574	-	2	80.0	6.86	สิทธิการเช่า		✓
29	โครงการ 9	899/51	1,205.00		137193	-	2	80.1	6.87	สิทธิการเช่า		✓
30	โครงการ 9	899/53	1,205.00		215575	-	2	79.4	6.86	สิทธิการเช่า		✓
31	โครงการ 9	899/54	1,205.00		215576	-	2	47.9	6.86	สิทธิการเช่า		-
32	โครงการ 9	899/55	1,205.00		215577	-	2	97.7	6.86	สิทธิการเช่า		✓
33	โครงการ 9	899/56	1,205.00		137195	-	2	78.6	6.86	สิทธิการเช่า		✓
34	โครงการ 9	899/57	1,205.00		137196	-	3	10.9	6.86	สิทธิการเช่า		✓

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) [2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย. 64 (ปี) [1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า [4/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
35	โครงการ 10 เฟส 1	899/58	935.00		144652	-	2	82.9	6.06	สิทธิการเช่า		✓
36	โครงการ 10 เฟส 1	899/59	935.00		144653	-	2	82.2	6.06	สิทธิการเช่า		✓
37	โครงการ 10 เฟส 1	899/61	935.00		144655	-	2	82.7	6.06	สิทธิการเช่า		✓
38	โครงการ 10 เฟส 1	899/62	1,010.67	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้นพร้อมสำนักงาน	144656	-	2	82.0	6.06	สิทธิการเช่า		✓
39	โครงการ 10 เฟส 2	899/65	935.00		149313	-	2	58.2	5.47	สิทธิการเช่า		✓
40	โครงการ 10 เฟส 2	899/66	935.00		149314	-	2	58.1	5.47	สิทธิการเช่า		✓
41	โครงการ 10 เฟส 2	899/67	935.00		149315 [3/]	-	2	58.0	5.45	สิทธิการเช่า		✓
		รวม	40,385.67			30	1	35.4		**อัตราการเช่าพื้นที่**		90.08%

หมายเหตุ: 1/ อายุอาคาร นับอ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

2/ พื้นที่อาคารตามรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ซึ่งจัดทำโดยบริษัท คอนสตรัคชั่น ออดิท จำกัด

3/ ที่ดินโฉนดเลขที่ 149315 และอาคารเลขที่ 899/67 ปัจจุบันถือกรรมสิทธิ์โดยนายนิรันต์ ครุยานนท์ (ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.67 ใน RAC) และตกอยู่ภายใต้การจำนองกับธนาคารพาณิชย์ โดย RAC ได้จัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าว กับนายนิรันต์ ครุยานนท์ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไปก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 2

4/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ที่มา: กลุ่ม ริช แอสเซ็ท

โครงการเอสที บางบ่อ

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) [2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย.64 (ปี) [1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า [6/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
1	โครงการเอสที บางบ่อ	122/24	2,232.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้นพร้อมสำนักงาน	47591	3	2	53.2	6.59	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	✓
2	โครงการเอสที บางบ่อ	122/25	6,192.00		47590	7	-	19.0	6.60	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [4/]	สิทธิการเช่า	-
3	โครงการเอสที บางบ่อ	122/26	6,084.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหลังคาโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้นพร้อมสำนักงาน	47597	5	2	89.7	6.60	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	✓
4	โครงการเอสที บางบ่อ	122/27	3,744.00		47598	4	2	23.9	6.60	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	-
5	โครงการเอสที บางบ่อ	122/45	5,400.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้นพร้อมสำนักงาน	47596	5	3	11.8	6.60	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	✓
6	โครงการเอสที บางบ่อ	122/47	4,500.00		47595	4	-	74.3	6.59	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	✓
7	โครงการเอสที บางบ่อ	122/48	3,816.00		47594	4	1	40.6	6.59	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	-
8	โครงการเอสที บางบ่อ	122/49	3,096.00		47593 [3/]	3	1	63.2	6.59	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	✓
9	โครงการเอสที บางบ่อ	122/50	2,592.00		47592 [3/]	2	3	18.6	6.59	สิทธิการเช่า (บางส่วน) [5/]	สิทธิการเช่า	✓
		รวม	**37,656.00**			**41**	**1**	**94.3**		**อัตราการเช่าพื้นที่**		**63.48%**

หมายเหตุ: 1/ อายุอาคาร นับอ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

2/ พื้นที่อาคารตามรายงานการตรวจสอบอาคารปี 2562 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท เจ.อาร์.เอ็ม.เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

3/ อาคารเลขที่ 122/49 และ 122/50 ตั้งคร่อมอยู่บนที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดิน เลขที่ 47593 และ 47592

4/ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินบางส่วนที่ STPL ได้ให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อดำเนินการติดตั้งเสาสัญญาณ ตามสัญญาเช่าสถานที่ ระหว่าง STPL และ บริษัท แฟกซ์ ไลท์ จำกัด ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 และสัญญาเช่าสถานที่ ระหว่าง STPL และ บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด ลงวันที่ 17 มกราคม 2562

5/ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในบางส่วนของที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการเอสที บางบ่อ

6/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน2564

ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร ซึ่ง STPL อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ที่มา: STPL

โครงการเอสที บางปะอิน

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)[2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย. 64 (ปี)[1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า[3/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
1	โครงการเอสที บางปะอิน	505	19,760.00	อาคารโครงเหล็กชั้นเดียว (อาคาร DC.1)	33617 33618 33619 33621 33622 33623 และ 33624	40	3	9	26.33	สิทธิการเช่า		✓
2	โครงการเอสที บางปะอิน		15,469.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย (อาคาร DC.2)					18.59	สิทธิการเช่า		✓
3	โครงการเอสที บางปะอิน		2,197.00	อาคารโครงหลังคาเหล็กชั้นเดียว (อาคาร DC.3)					24.41	สิทธิการเช่า		✓
4	โครงการเอสที บางปะอิน		5,151.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย (อาคาร DC.4)					16.15	สิทธิการเช่า		✓
5	โครงการเอสที บางปะอิน		693.00	อาคารโรงอาหาร					18.59	สิทธิการเช่า		✓
6	โครงการเอสที บางปะอิน		24.00	อาคารห้องช่าง					26.33	สิทธิการเช่า		✓
7	โครงการเอสที บางปะอิน		18.00	อาคารป้อมยาม หลังที่ 1					26.33	สิทธิการเช่า		✓
8	โครงการเอสที บางปะอิน		6.00	อาคารป้อมยาม หลังที่ 2					18.59	สิทธิการเช่า		✓
9	โครงการเอสที บางปะอิน		5.00	อาคารป้อมยาม หลังที่ 3					16.15	สิทธิการเช่า		✓
10	โครงการเอสที บางปะอิน		8.00	อาคารป้อมยาม หลังที่ 4					16.15	สิทธิการเช่า		✓
11	โครงการเอสที บางปะอิน		175.00	ส่วนโล่งหลังคาคลุม					18.59	สิทธิการเช่า		✓

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)[2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย. 64 (ปี)[1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า[3/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	
		505		หลังที่ 1								
12	โครงการเอสที บางปะอิน		72.00	ส่วนโล่งหลังคาคลุมหลังที่ 2					18.59	สิทธิการเช่า		✓
		รวม	43,578.00			40	3	9.0		**อัตราการเช่าพื้นที่**		100.00%

หมายเหตุ: 1/ อายุอาคาร นับอ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

2/ พื้นที่อาคารตามรายงานการตรวจสอบอาคารปี 2562 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท เจ.อาร์.เอ็ม.เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

3/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน2564

ที่มา: STPL

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ลำดับ	โครงการ	เลขที่อาคาร	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)[2/]	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคารประมาณ ณ 30 มิ.ย.. 64 (ปี)[1/]	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน				อัตราการเช่า[4/]
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร	งานระบบและส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง[3/]	สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ	
1	โครงการซัมเมอร์ฮับ	1778	9,973.00	อาคารตึก 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน – พาณิชย์ - จอดรถยนต์	24069	1	1	31.0	2.51	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	กรรมสิทธิ์	**93.30%**
2	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	1106	8,161.00	อาคารตึก 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ – จอดรถยนต์		2	1	98.0	3.849					**93.91%**
		รวม	**18,134.00**			**3**	**3**	**29.0**						

หมายเหตุ: 1/ อายุอาคาร นับอ้างอิงจากใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

2/ พื้นที่อาคารตามรายงานการตรวจสอบอาคารปี 2562 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท แวลู อินเวชั่น จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

3/ ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

4/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ที่มา: ST Hub และ ST Hill

3.1.3 ทำเลที่ตั้งโครงการ

3.1.3.1 ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน

ชื่อโครงการ	**โครงการริช แอสเซ็ท**
เจ้าของกรรมสิทธิ์	กลุ่ม ริช แอสเซ็ท
สถานที่ตั้ง	- โครงการ 1 ตั้งอยู่ที่ ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - โครงการ 2, 3 และ 6 ตั้งอยู่ที่ ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - โครงการ 7, 9, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ตั้งอยู่ที่ ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นระยะทางประมาณ 21 กิโลเมตร - กรุงเทพมหานคร เป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 104 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการริช แอสเซ็ท

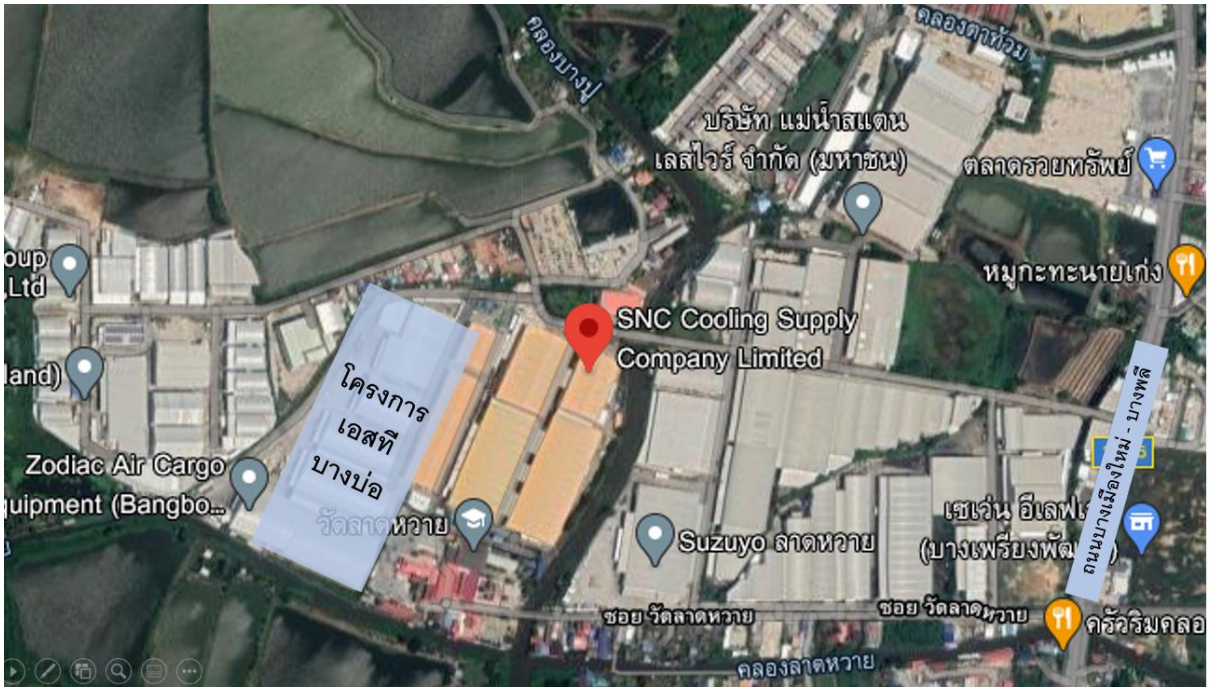


หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือ ที่ตั้งโครงการ 1
หมายเลข 2 คือ ที่ตั้งโครงการ 2
หมายเลข 3 คือ ที่ตั้งโครงการ 3
หมายเลข 4 คือ ที่ตั้งโครงการ 6
หมายเลข 5 คือ ที่ตั้งโครงการ 7
หมายเลข 6 คือ ที่ตั้งโครงการ 9
หมายเลข 7 คือ ที่ตั้งโครงการ 10 เฟส 1
หมายเลข 8 คือ ที่ตั้งโครงการ 10 เฟส 2

ชื่อโครงการ	**โครงการเอสที บางบ่อ**
เจ้าของกรรมสิทธิ์	STPL
สถานที่ตั้ง	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นระยะทางประมาณ 28 กิโลเมตร - กรุงเทพมหานคร เป็นระยะทางประมาณ 47 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 88 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต

หมายเหตุ ทางเข้า-ออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางบ่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียง เรื่อง สอบถามสถานะของที่ดินเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียง ได้ดำเนินการตรวจสอบบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 แล้ว พบว่ามีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี ในกรณีนี้ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุดวางแนวทางไว้ว่า เป็นการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 5.2.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ)

ที่ตั้งโครงการเอสที บางบ่อ



ชื่อโครงการ	**โครงการเอสที บางปะอิน**
เจ้าของกรรมสิทธิ์	STPL
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน แยกจากถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ระหว่างกิโลเมตรที่ 3-4 ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ชื่อโครงการ	**โครงการเอสที บางปะอิน**
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นระยะทางประมาณ 71 กิโลเมตร - กรุงเทพมหานคร เป็นระยะทางประมาณ 59 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 169 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่นๆ ภายในโครงการ ได้แก่ - อาคารป้อมยาม 4 อาคาร - อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร - อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร - อาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 12 อาคาร

แผนที่ตั้งโครงการเอสที บางปะอิน



3.1.3.2 ทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน

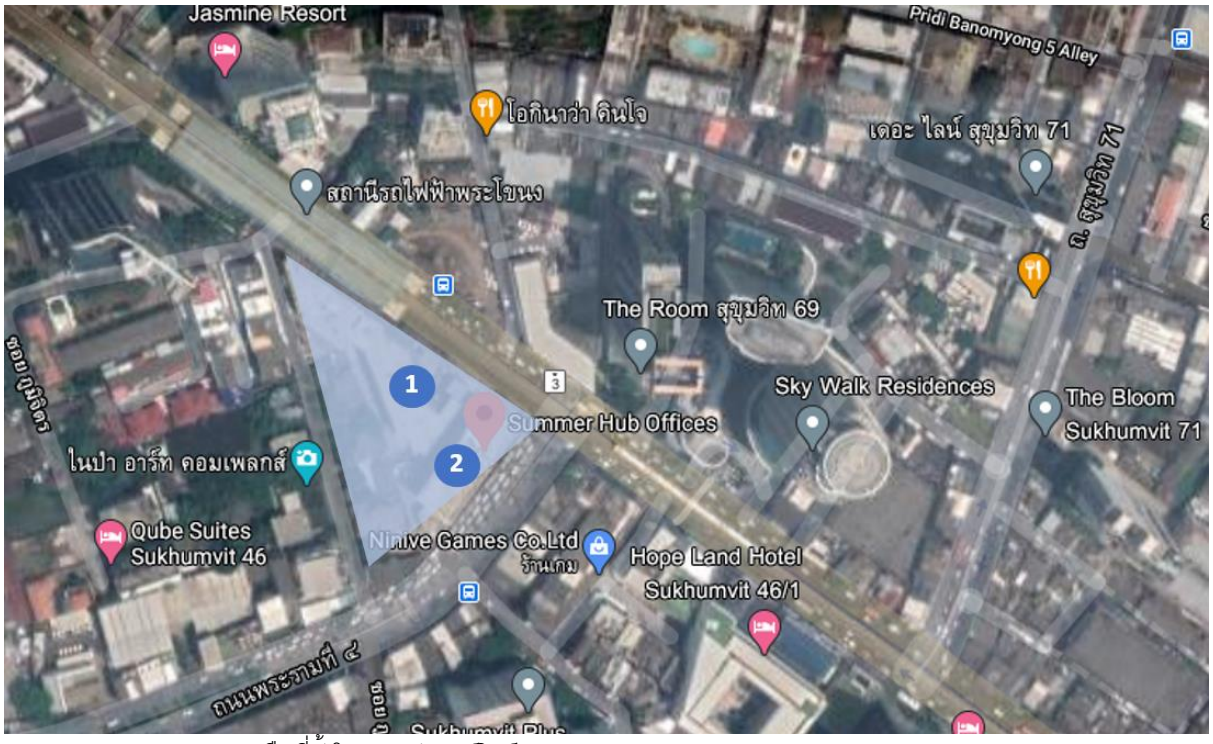
ชื่อโครงการ	**โครงการซัมเมอร์ฮับ**
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร	ST Hub
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	B.I.C.
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 1778 อาคารซัมเมอร์ฮับ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ติดกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์)
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- โครงการซัมเมอร์ฮับตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เป็นระยะทาง 160 เมตร

ชื่อโครงการ	โครงการซัมเมอร์ฮับ
	- ซอยเอกมัย เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 อาคาร

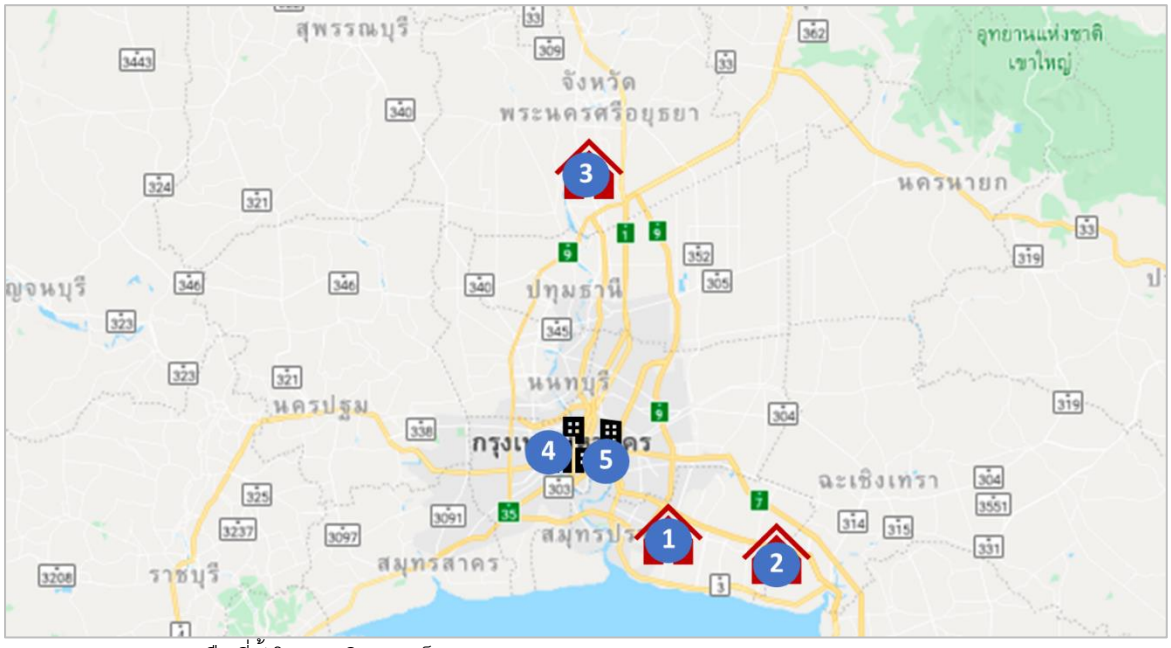
3.1.3.3 ทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์

ชื่อโครงการ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร	ST Hill
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	B.I.C.
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 1160 อาคารซัมเมอร์ฮิลล์ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ติดกับโครงการซัมเมอร์ฮับ)
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เป็นระยะทาง 140 เมตร - ซอยเอกมัย เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	จำนวน 1 อาคาร

ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์



หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือ ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
หมายเลข 2 คือ ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮับ



หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือ ที่ตั้งโครงการริช แอสเซ็ท

หมายเลข 2 คือ ที่ตั้งโครงการเอสที บางบ่อ

หมายเลข 3 คือ ที่ตั้งโครงการเอสที บางปะอิน

หมายเลข 4 คือ ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

หมายเลข 5 คือ ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮับ

3.1.4 ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.1.4.1 อาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปภายในโครงการริช แอสเซ็ท

มีลักษณะเป็นอาคาร 2 ชั้น หลังคาโครงเหล็กซึ่งมุงหลังคาด้วยเมทัลชีท แบ่งเป็น ชั้น 1 ส่วนของคลังสินค้าหรือโรงงาน และชั้น 2 ส่วนของสำนักงาน ซึ่งแต่ละโครงการย่อยจะมีการออกแบบอาคารที่แตกต่างกันตามช่วงเวลาที่ออกแบบและก่อสร้าง (ดังรูป) โดยทุกโครงการย่อยจะพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ ขนาดของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 725 ถึง 1,500 ตารางเมตร โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 20 ถึง 25 เมตร ความยาว (ลึก) ประมาณตั้งแต่ 40 ถึง 49 เมตร ซึ่งเหมาะสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยมีประตูแบบบานเหล็กม้วน เพื่อให้สะดวกกับการนำสินค้าเข้าและออก และการขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก

ภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าและโรงงานภายในโครงการริช แอสเซ็ท

		
โครงการ 1	โครงการ 2	โครงการ 3

		
โครงการ 6	โครงการ 7	โครงการ 9

	
โครงการ 10 เฟส 1	โครงการ 10 เฟส 2

ภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าและโรงงานภายในโครงการริช แอสเซ็ท

ที่มา: กลุ่ม ริช แอสเซ็ท

3.1.4.2 อาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปภายในโครงการเอสที บางบ่อ

มีลักษณะเป็นอาคาร 1 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น หลังคาโครงเหล็กซึ่งมุงหลังคาด้วยเมทัลชีท ภายในแบ่งเป็นส่วนของคลังสินค้าหรือโรงงาน และส่วนของสำนักงาน อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ ขนาดของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,200 ถึง 6,300 ตารางเมตร โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 42 ถึง 60 เมตร ความยาว (ลึก) ประมาณตั้งแต่ 48 ถึง 144 เมตร ซึ่งเหมาะสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยมีประตูแบบบานเหล็กม้วน เพื่อให้สะดวกกับการนำสินค้าเข้าและออก และการขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก

ภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกและภายในของอาคารคลังสินค้าและโรงงานภายในโครงการเอสที บางบ่อ



ที่มา: STPL

3.1.4.3 อาคารคลังสินค้าและอาคารห้องเย็นภายในโครงการเอสที บางปะอิน

มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น พร้อมสำนักงาน และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย ซึ่งเป็นส่วนของสำนักงาน และอาคารห้องเย็นพร้อมสำนักงาน โดยอาคารทุกหลังมีหลังคาโครงเหล็กซึ่งมุงหลังคาด้วยเมทัลชีท สำหรับอาคารคลังห้องเย็นนั้น เป็นระบบทำความเย็นจากระบบส่วนกลางจ่ายให้กับพื้นที่ต่างๆ อาคารเหล่านี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์เก็บสินค้า และกระจายสินค้า นอกจากนี้ คลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารคลังสินค้าให้เช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ ขนาดของอาคารคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่ มีขนาดประมาณ 2,200 ตารางเมตร ถึง 19,700 ตารางเมตร

ภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกและภายในของอาคารคลังสินค้าโครงการเอสที บางปะอิน

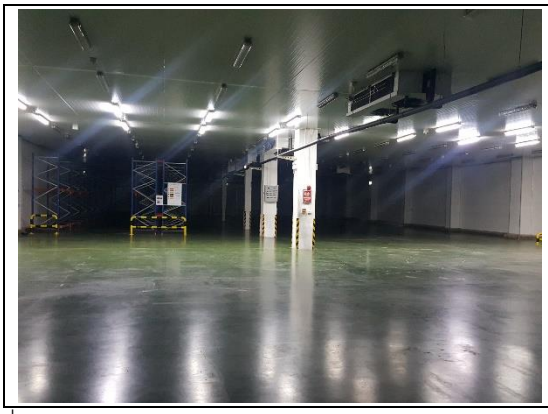





ภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารห้องเย็นภายในโครงการเอสที บางปะอิน



ภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารห้องเย็นภายในโครงการเอสที บางปะอิน




ที่มา: STPL

3.1.4.4 อาคารสำนักงานภายในโครงการซัมเมอร์ฮับ

โครงการซัมเมอร์ฮับ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ในระดับเกรด บีบวก จำนวน 1 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยชั้นใต้ดิน B1 และ B2 เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งสามารถจอดรถได้ 80 คัน ชั้น G (ชั้น 1) เป็นพื้นที่ล็อบบี้ พื้นที่โถงทางเดิน และพื้นที่สำนักงานให้เช่า และชั้น 2 ถึงชั้น 6 เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่โถงทางเดิน มีพื้นที่ใช้สอย รวมประมาณ 9,973.00 ตารางเมตร โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดิน เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ซึ่ง ST Hub เป็นผู้มีสิทธิการเช่า โดย ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับจาก B.I.C. เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึง 14 กันยายน 2592 ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน ST Hub จะให้คำมั่น ในการต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวม

ทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮับได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนี้ ภายโครงการซัมเมอร์ฮับมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อันได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบลิฟต์โดยสาร (ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ตัว โดยแบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร จำนวน 3 ตัว และลิฟท์สำหรับชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ตัว) ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดของอาคารสำนักงานในโครงการซัมเมอร์ฮับที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	**พื้นที่โดยประมาณ[1/] (ตารางเมตร)**
พื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวม (ชั้น G ถึง ชั้น 6)	5,147.36
พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย พื้นที่ล็อบบี้ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่จอดรถ (ชั้นใต้ดิน B1 และ B2) เป็นต้น	4,825.64
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	**9,973.00**

หมายเหตุ: 1/ รายงานการตรวจสอบอาคาร จัดทำโดย บริษัท แวลู อินโนเวชั่น จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคของโครงการซัมเมอร์ฮับที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ แสดงในตารางต่อไปนี้

ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	:	ระบบทำความเย็นของโครงการเป็นแบบรวมศูนย์ Air Cooled Water Chiller ระบายความร้อนด้วยอากาศ
ระบบไฟฟ้า	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม
ระบบไฟส่องสว่างสำรอง	:	ระบบไฟส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ (Emergency Light and Signage)
ระบบสุขาภิบาล	:	ระบบระบายน้ำเสีย ปั๊มระบายน้ำในโครงการ จำนวน 6 เครื่อง
ระบบลิฟท์โดยสาร	:	ลิฟท์โดยสาร จำนวน 4 ตัว
ระบบดับเพลิง	:	ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ชุดแผงควบคุมย่อยและแผงควบคุมส่วนกลาง พร้อมระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่งและลำโพงฉุกเฉิน ระบบดับเพลิงด้วยน้ำเป็นระบบ Sprinkler
ระบบโทรศัพท์	:	สายเมนโทรศัพท์เข้าอาคารสามารถรองรับได้ 200 คู่สาย
ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด	:	ระบบเป็นแบบ Digital บันทึกลง Hard Disk ของระบบ และมีกล้องใช้งานอยู่ จำนวน 38 ตัว

รูปภาพโครงการซัมเมอร์ฮับ



3.1.4.5 อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ สูง 3 ชั้น โดยชั้น 1 ถึง ชั้น 3 เป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง มีพื้นที่ใช้สอย รวมประมาณ 8,161.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์มีพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารซึ่งสามารถจอดรถได้ 52 คัน และพื้นที่ลานกลางแจ้ง บริเวณชั้น 1 และโถงทางเดินกว้าง ซึ่งมีการจัดบูธกิจกรรมตามเทศกาลต่างๆ โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ซึ่ง ST Hill เป็นผู้มีสิทธิการเช่า โดย ST Hill ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์จาก B.I.C. เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึง 14 กันยายน 2592 ทั้งนี้เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุน ST Hill จะให้คำมั่น ในการต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2560 นอกจากนี้ ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ ระบบแก๊ส ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของอาคารอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ[1/] (ตารางเมตร)
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
พื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม (ชั้น 1 ถึง ชั้น 3)	4,988.45
พื้นที่เช่า Kioks ตู้ขายของอัตโนมัติ และ ร้านค้าขนาดเล็ก	150.00

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่โดยประมาณ[1/] (ตารางเมตร)
พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ	3,022.55
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	**8,161.00**

หมายเหตุ: 1/ รายงานการตรวจสอบอาคาร จัดทำโดย บริษัท แวลู อินโนเวชั่น จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

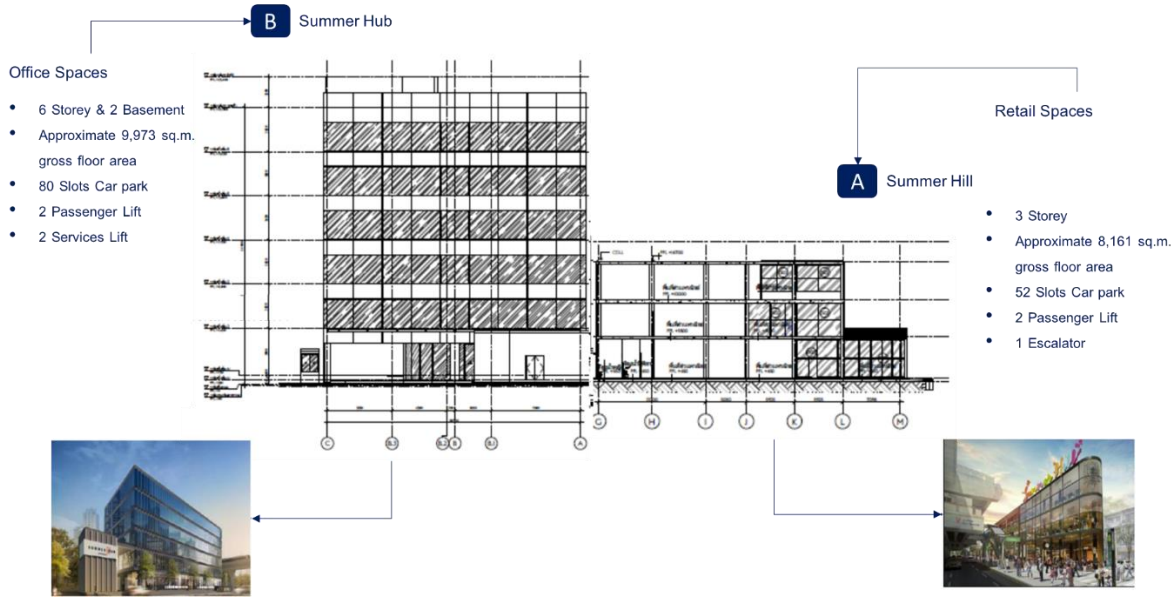
รายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้แสดงในตารางต่อไปนี้

ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	:	ระบบทำความเย็นของโครงการเป็นเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน สำหรับพื้นที่ห้องเครื่องบางส่วน และห้องน้ำ รวมทั้งหมด 6 เครื่อง ระบบระบายอากาศเป็นพัดลมขนาดเล็กสำหรับห้องเครื่อง MDB ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องขยะ และห้องน้ำตามชั้นต่างๆ
ระบบไฟฟ้า	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม
ระบบไฟส่องสว่างสำรอง	:	ระบบไฟส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ (Emergency Light and Signage)
ระบบสุขาภิบาล	:	ระบบระบายน้ำเสีย
ระบบลิฟท์	:	ลิฟท์โดยสาร จำนวน 1 เครื่อง ลิฟต์ขนของ จำนวน 1 เครื่อง
บันไดเลื่อน	:	บันไดเลื่อนขึ้นและลง 1 ชุด อยู่ด้านหน้าอาคาร
ระบบดับเพลิง	:	ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) เป็นแบบผงเคมีแห้ง ซึ่งติดตั้งไว้อยู่ในตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
ระบบโทรศัพท์	:	สายเมนโทรศัพท์เข้าอาคารสามารถรองรับได้ 120 คู่สาย
ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด	:	ระบบเป็นแบบ Digital บันทึกลง Hard Disk ของระบบ และมีกล้องใช้งานอยู่ จำนวน 18 ตัว

รูปภาพโครงการซัมเมอร์ฮิลล์



รูปภาพแปลนโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์



3.1.5 ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย

1) สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานของ โครงการริช แอสเซ็ท รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่ม ริช แอสเซ็ท คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 30.62 ของพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด
2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานของโครงการเอสที บางบ่อ รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร

3) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าของโครงการเอสที บางปะอิน รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร

4) การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการซัมเมอร์ฮับ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ และการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งโครงการที่ 2) – 4) เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่ม STPL คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณร้อยละ 69.38 ของพื้นที่โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด

โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าของทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
กลุ่ม ริช แอสเซ็ท	ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการริช แอสเซ็ท	สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา
		สิทธิการเช่าอาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 40,385.67 ตร.ม.
STPL	ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการเอสที บางบ่อ	สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา
		สิทธิการเช่าอาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 37,656.00 ตร.ม.
	ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและห้องเย็น โครงการเอสที บางปะอิน	สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา
		สิทธิการเช่าอาคาร	พื้นที่ใช้สอยรวม 43,578.00 ตร.ม.
ST Hub	สิทธิการเช่าที่ดิน[1/] อาคารสำนักงานและงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการซัมเมอร์ฮับ	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา
		สิทธิการเช่าอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	พื้นที่ใช้สอยรวม 9,973.00 ตร.ม.

เจ้าของทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
		สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการชัมเมอร์ฮับ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการชัมเมอร์ฮับ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ)
		กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ	สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการชัมเมอร์ฮับ
ST Hill	สิทธิการเช่าที่ดิน[1/] อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการชัมเมอร์ฮิลล์)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับ แต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา
		สิทธิการเช่าอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	พื้นที่ใช้สอยรวม 8,161.00 ตร.ม.
		สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง-เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[2/] นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ ST Hill ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี[2/] เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ)

เจ้าของทรัพย์สิน	ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
		กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ	สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

หมายเหตุ: 1/ เจ้าของที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ คือ บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด หรือ B.I.C. ซึ่งปัจจุบัน ST Hub และ ST Hill ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จาก B.I.C. ตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก ST Hub และ ST Hill ตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ดังกล่าว ตามลำดับ

2/ ระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก รวมทั้งระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ เป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าและงานระบบที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3.1.6 ประเภททรัพย์สิน

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแยกตามโครงการ

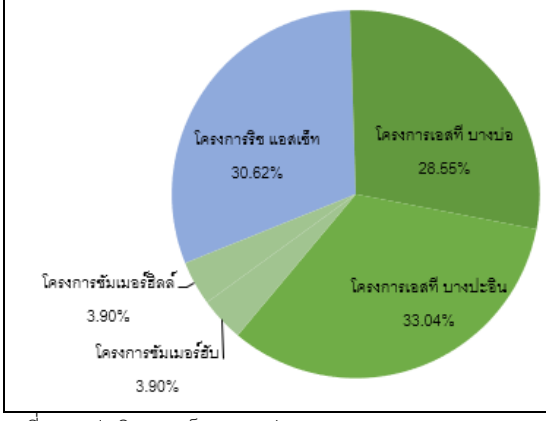
โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า/เช่าช่วง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1. โครงการวิช แอสเซ็ท	สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน	48,541.60	40,385.67	30.62
2. โครงการเอสที บางบ่อ	สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน	66,377.20	37,656.00	28.55
3. โครงการเอสที บางปะอิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และห้องเย็น	65,236.00	43,578.00	33.04
4. โครงการซัมเมอร์ฮับ	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ	2,124.00	5,147.36	3.90
5. โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดิน (ยกเว้นสิ่งปลูก	3,992.00	5,138.45 [1/]	3.90

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า/เช่าช่วง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
	สร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
รวม		186,270.80	131,905.48	100.00

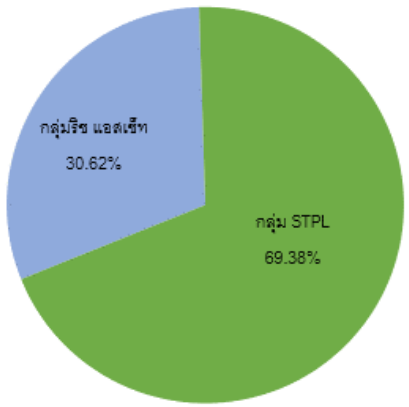
หมายเหตุ 1/ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีพื้นที่ให้เช่า 5,138.45 ตารางเมตร โดยรวม พื้นที่เช่าชั้น 1 – 3 จำนวน 4,988.45 ตารางเมตร พื้นที่เช่า Kioks และตู้ขายของอัตโนมัติ จำนวน 14.00 ตารางเมตร และร้านค้าขนาดเล็ก จำนวน 136.00 ตารางเมตร

อัตราส่วนของพื้นที่ให้เช่าโครงการทั้งหมด

อัตราส่วนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามโครงการ



อัตราส่วนพื้นที่ให้เช่าแบ่งตามเจ้าของทรัพย์สิน



ที่มา : กลุ่ม ริช แอสเซ็ท และ กลุ่ม STPL

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

3.1.7 อายุของอาคาร

อาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอายุอาคารที่แตกต่างกัน โดยมีตั้งแต่อาคารที่อายุน้อยกว่า 5 ปี ไปจนถึงอาคารที่มีอายุมากกว่า 10 ปี โดยมีรายละเอียดของอายุอาคารแบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารดังนี้

อายุอาคาร	อัตราส่วนของพื้นที่ (ร้อยละ)					อัตราส่วนของพื้นที่ทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการ ซัมเมอร์ฮับ	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	
น้อยกว่า 5 ปี	-	-	-	100.00	100.00	12.98
ตั้งแต่ 5 ถึง 10 ปี	70.00	100.00	-	-	-	47.17
มากกว่า 10 ปี	30.00	-	100.00	-	-	39.85

อายุอาคาร	อัตราส่วนของพื้นที่ (ร้อยละ)					อัตราส่วนของพื้นที่ทุกโครงการ (ร้อยละ)
	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการ ซัมเมอร์ฮับ	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ที่มา : กลุ่ม ริช แอสเซ็ท และ กลุ่มเอสทีพีแอล

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

3.1.8 ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

3.1.8.1 โครงการริช แอสเซ็ท

ปัจจุบัน โครงการริช แอสเซ็ท บริหารจัดการโดยกลุ่ม ริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานในโครงการริช แอสเซ็ท โดยกลุ่ม ริช แอสเซ็ท ประกอบด้วย RAC และ RADP โดยมี คุณนิรันต์ ครุยานนท์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีประสบการณ์การบริหารอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานมากกว่า 10 ปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งกลุ่ม ริช แอสเซ็ท มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 11 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการริช แอสเซ็ท RAC จะได้รับแต่งตั้งจากกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการริช แอสเซ็ท ต่อไป

3.1.8.2 โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริหารจัดการโดย STPL ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและโรงงานในโครงการเอสที บางบ่อ และอาคารคลังสินค้าในโครงการเอสที บางปะอิน และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 440 ล้านบาท นอกจากนี้ STPL ยังบริหารงานและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ อาทิ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน STPL จะได้รับแต่งตั้งจากกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ต่อไป

3.1.8.3 โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ST Hub และ ST Hill เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ตามลำดับ B.I.C และ ST Hub เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานในโครงการซัมเมอร์ฮับ ส่วน ST Hill เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคอมมูนิตี้มอลล์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่ง ST Hub และ ST Hill เป็นบริษัทย่อยของ STPL (โดย STPL ถือหุ้นใน ST Hub และ ST Hill ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว) ส่วน STPL มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) โดยปัจจุบัน ST Hub และ ST Hill ได้ว่าจ้าง BC ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี เป็นผู้บริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (Management Services Agreement) ฉบับลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 (“สัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์”) ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ STPL จะได้รับแต่งตั้งจากกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ

ซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ STPL จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ ST Hub และ ST Hill ในฐานะผู้รับบริการตามสัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่ทั้งหมด เพื่อให้ BC ยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงจนกว่าจะครบกำหนดสัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ดังกล่าว

3.1.9 รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

3.1.9.1 ผลการดำเนินงานในอดีต

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลัก และผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินขณะที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าว อาจมิได้สะท้อนถึงโครงสร้างการดำเนินธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงอาจมีความแตกต่างไปจากโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลัก และผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการริช แอสเซ็ท ก่อนการจะเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน รวมทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

โครงการริช แอสเซ็ท	**สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
(หน่วย:บาท)	**ปี 2561**	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่า	57,382,455.45	58,394,034.29	59,637,192.07	28,809,690.80
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ[1/]	91,146.61	33,692.32	163,687.51	50.00
รวมรายได้	**57,473,602.06**	**58,427,726.61**	**59,800,879.58**	**28,809,740.80**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,164,110.23	10,102,772.29	12,580,123.54	4,645,727.72
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**47,309,491.83**	**48,324,954.32**	**47,220,756.04**	**24,164,013.08**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**82.32**	**82.71**	**78.96**	**83.87**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	40,385.67	40,385.67	40,385.67	40,385.67
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	92.16	90.08
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	126.04	127.48	131.41	130.90

ที่มา: โครงการริช แอสเซ็ท ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของ RAC และ RADP สำหรับงวดรายปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อ้างอิงจากงบการเงินและข้อมูลทางการเงินภายในบริษัทของกลุ่ม ริช แอสเซ็ท

หมายเหตุ: 1/ รายอื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากค่าปรับล่าช้า

รายได้รวม

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการริช แอสเซ็ท มีรายได้รวม 57.47 ล้านบาท 58.43 ล้านบาท 59.80 ล้านบาท และ 28.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ และการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 92.16 และร้อยละ 90.08 ตามลำดับ

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 47.31 ล้านบาท 48.32 ล้านบาท 47.22 ล้านบาท และ 24.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดย EBITDA ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และลดลงในปี 2563 เนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายในส่วนค่าบำรุงรักษาอาคาร ในขณะที่อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ค่อนข้างคงที่ในปี 2561 ปี และ 2562 โดยในปี 2563 มี EBITDA Margin ลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 EBITDA Margin ปรับเพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการที่ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารลดลง เมื่อเทียบกับปี 2563

2) **ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการเอสที บางบ่อ ก่อนการจะเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์**

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561

โครงการเอสที บางบ่อ	**สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
(หน่วย:บาท)	**ปี 2561**[1/]	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12,282,414.71	47,635,406.58	41,461,866.25	17,046,764.78
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-
รวมรายได้	**12,282,414.71**	**47,635,406.58**	**41,461,866.25**	**17,046,764.78**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,273,139.88	7,407,500.35	1,184,443.67	1,540,863.38
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**11,009,274.83**	**40,227,906.23**	**40,277,422.58**	**15,505,901.40**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**89.63**	**84.45**	**97.14**	**90.96**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	37,656.00	37,656.00	37,656.00	37,656.00
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.00	100.00	83.56	63.48
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	108.88	108.88	109.81	118.86

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ STPL

หมายเหตุ 1/ ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังจาก STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม

รายได้รวม

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการเอสที บางบ่อ มีรายได้รวม 12.28 ล้านบาท 47.64 ล้านบาท 41.46 ล้านบาท และ 17.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักของโครงการเอสที บางบ่อ ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่อาคาร ทั้งนี้ รายได้รวมของปี 2561 มีจำนวนเพียง 12.28 ล้านบาท เนื่องจาก STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2561 จึงบันทึกรายได้สำหรับระยะเวลาเพียงประมาณ 3 เดือน ไม่ใช่รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเอสที บางบ่อ เท่ากับ ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 83.56 และร้อยละ 63.48 ตามลำดับ ซึ่งปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลง เนื่องจาก STPL อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่แทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า และย้ายออกไปในช่วงปลายปี 2563 ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีอาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 11.01 ล้านบาท 40.23 ล้านบาท 40.28 ล้านบาท และ 15.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับร้อยละ 89.63 ร้อยละ 84.45 ร้อยละ 97.14 และร้อยละ 90.96 ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2563 มี EBITDA Margin เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงมาจากปีก่อนหน้าตามนโยบายของภาครัฐ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายคงที่บางส่วนที่ยังคงอยู่ และสำหรับค่าใช้จ่าย งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีการปรับตัวสูงขึ้นอันเป็นผลมาจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไปของทรัพย์สินหลัก

3) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการเอสที บางปะอิน ก่อนการจะเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้า รวมทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงการเอสที บางปะอิน STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560

โครงการเอสที บางปะอิน (หน่วย:บาท)	**สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
	ปี 2561	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	51,610,564.95	54,520,200.00	54,520,200.00	27,260,099.91
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-
รวมรายได้	**51,610,564.95**	**54,520,200.00**	**54,520,200.00**	**27,260,099.91**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152,943.70	187,110.23	249,392.65	126,789.21
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**51,457,621.25**	**54,333,089.77**	**54,270,807.35**	**27,133,310.70**

โครงการเอสที บางปะอิน (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	99.70	99.66	99.54	99.53
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	43,578.00	43,578.00	43,578.00	43,578.00
อัตราการเช่าพื้นที่	100.00	100.00	100.00	100.00
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	105.00	105.00	105.00	105.00

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ STPL

หมายเหตุ: สำหรับโครงการ เอสที บางปะอิน ทาง STPL รับโอนกิจการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560

รายได้รวม

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการเอสที บางปะอิน มีรายได้รวม 51.61 ล้านบาท 54.52 ล้านบาท 54.52 ล้านบาท และ 27.26 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุการเพิ่มขึ้นของราคาค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นตามลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 100.00 เนื่องจาก โครงการเอสที บางปะอิน มีผู้เช่าพื้นที่เหมาทั้งโครงการ และเช่าเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 51.46 ล้านบาท 54.33 ล้านบาท 54.27 ล้านบาท และ 27.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ค่อนข้างคงที่ ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และ งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อันเป็นผลมาจากการที่ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายการขายและการบริหารส่วนใหญ่เป็นต้นทุนซึ่งผันแปรตามพื้นที่อาคารให้เช่ารวม และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เอง

4) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการซัมเมอร์ฮับ ก่อนการจะเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารสำนักงาน โครงการซัมเมอร์ฮับ รวมทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮับ เปิดดำเนินการ ในเดือนธันวาคม 2561 ทำให้มีผลการดำเนินการตั้งแต่ เดือนธันวาคม 2561 เป็นต้นไป

โครงการซัมเมอร์ฮับ (หน่วย:บาท)	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,624,603.39	37,822,674.90	43,519,076.76	21,573,065.48
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	4,477.80	3,280,154.97	2,903,994.94	1,015,470.80
รายได้จากการประกันภัย	-	61,778.43	80,932.17	46,887.26
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	-	-	-	-

โครงการซัมเมอร์ฮับ	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
(หน่วย:บาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้จากสื่อโฆษณา	-	52,038.46	441,049.94	289,118.46
รายได้จากลานจอดรถ	-	326,190.31	544,642.44	242,121.06
รายได้ภาษีโรงเรือน	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ[3/]	5,589,692.29[1/]	797,254.27[2/]	628,544.32	23,534.40
รวมรายได้	**8,218,773.48**	**42,340,091.34**	**48,118,240.57**	**23,190,197.46**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร[4/]	5,400,892.54	23,767,671.82	17,997,136.14	10,907,200.71
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**2,817,880.94**	**18,572,419.52**	**30,121,104.43**	**12,282,996.75**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**34.29**	**43.86**	**62.60**	**52.97**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	5,147.36	5,147.36	5,147.36	5,147.36
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	6.35	95.56	93.30	93.30
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	988.98[5/]	801.05	804.79	806.73

ที่มา: อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ ST Hub

หมายเหตุ: โครงการซัมเมอร์ฮับเปิดดำเนินการ เมื่อเดือนธันวาคม 2561 ทำให้มีผลการดำเนินการตั้งแต่ ธันวาคม 2561 เป็นต้นไป

1/ รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ในปี 2561 จำนวน 5,442,529.95 บาท

2/ รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ในปี 2562 จำนวน 459,317.41 บาท

3/ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ที่เกิดจากค่าปรับที่ผู้รับเหมาเสร็จล่าช้า ค่าอากรแสตมป์ ค่าโทรศัพท์

4/ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการซัมเมอร์ฮับ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ประกัน และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากทาง ST Hub ได้ว่าจ้าง BC เป็นผู้ดูแลโครงการซัมเมอร์ฮับ

5/ เนื่องจากในปี 2561 โครงการซัมเมอร์ฮับเพิ่งเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม ซึ่งมีผู้เช่าเพียง 2 ราย

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการซัมเมอร์ฮับ มีรายได้รวม 8.22 ล้านบาท 42.34 ล้านบาท 48.12 ล้านบาท และ 23.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าพื้นที่ โดย ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่โครงการ เท่ากับร้อยละ 6.35 ร้อยละ 95.56 ร้อยละ 93.30 และร้อยละ 93.30 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

<u>กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 2.82 ล้านบาท 18.57 ล้านบาท 30.12 ล้านบาท และ 12.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2562 โครงการซัมเมอร์ฮับ มี EBITDA เพิ่มขึ้น 15.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 559.22 เนื่องจากปี 2561 โครงการเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2561 และเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราอัตรากำไร ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 34.29 ร้อยละ 43.86

ร้อยละ 62.60 และ ร้อยละ 52.97 ตามลำดับ โดยปี 2563 มี EBITDA Margin เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากมีรายได้ค่าเช่าและรายได้จากสื่อโฆษณาเพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายลดลงจากค่าใช้จ่ายในส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงมาจากปีก่อนหน้าตามนโยบายของภาครัฐ และมีค่าใช้จ่ายในส่วนการบริหารลดลง และ งวด 6 เดือนแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มี EBITDA Margin ลดลง เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า เมื่อเทียบกับปี 2563

5) ข้อมูลผลการดำเนินงานของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ก่อนการจะเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ รวมทั้งอัตราการเช่าพื้นที่ก่อนการเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2560

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	**สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**			**สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน**
(หน่วย:บาท)	**ปี 2561**	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	49,109,027.51	49,226,898.03	45,160,476.62	24,113,120.89
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	6,747,711.01	9,832,676.14	8,083,030.90	3,877,873.56
รายได้จากการประกันภัย	125,235.59	100,284.69	98,515.30	43,269.31
รายได้จากการจัดกิจกรรมทางการตลาด	358,856.37	1,369,433.33	1,703,589.30	2,540,588.60
รายได้จากสื่อโฆษณา	662,830.12	950,284.49	890,644.13	298,929.57
รายได้จากลานจอดรถ	824,177.56	761,028.06	809,140.19	421,046.74
รายได้ภาษีโรงเรือน	3,525,371.58	3,967,424.46	2,945,994.45	0.00
รายได้อื่นๆ[1/]	240,503.00	363,870.00	332,312.50	30,560.75
รวมรายได้	**61,593,712.74**	**66,571,899.20**	**60,023,703.39**	**31,325,389.42**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร[2/]	35,356,786.16	32,138,304.48	29,928,211.04	18,504,844.50
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	**26,236,926.58**	**34,433,594.72**	**30,095,492.35**	**12,820,544.92**
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	**42.60**	**51.72**	**50.14**	**40.93**
พื้นที่ให้เช่า (หน่วย: ตารางเมตร)	5,138.45	5,138.45	5,138.45	5,138.45
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	96.54	95.08	90.73	93.91
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	926.71	928.26	952.56	927.99

ที่มา: งบการเงินภายในของ ST Hill

หมายเหตุ: โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2560

1/ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอากรแสตมป์ และค่าโทรศัพท์

2/ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ประกัน และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากทาง ST Hill ได้ว่าจ้าง BC เป็นผู้ดูแลโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้า

ลงทุนครั้งแรก ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีรายได้รวม 61.59 ล้านบาท 66.57 ล้านบาท 60.02 ล้านบาท และ 31.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2563 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีรายได้รวมลดลง 6.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.84 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 อย่างมีนัยสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปิดให้บริการของโครงการ การปรับลดอัตราค่าเช่าในช่วงที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ในปี ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่โครงการ เท่ากับ ร้อยละ 96.54 ร้อยละ 95.08 ร้อยละ 90.73 และร้อยละ 93.91 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ ST Hill มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีการลดค่าเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ดี ใน 6 เดือนแรกปี 2564 ST Hill สามารถเปิดให้บริการได้พร้อมทั้งมีมาตราการปรับลดอัตราค่าเช่าบางส่วนและผู้เช่าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรการของภาครัฐเกี่ยวกับการแพรระบาดของโรคโควิด-19

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 26.24 ล้านบาท 34.43 ล้านบาท 30.10 ล้านบาท และ 12.82 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มี EBITDA ที่ปรับลดลงในปี 2563 เนื่องจากรายได้รวมที่ลดลงจากการที่โครงการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ในขณะที่อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ ร้อยละ 42.60 ร้อยละ 51.72 ร้อยละ 50.14 และร้อยละ 40.93 ตามลำดับ โดย EBITDA Margin ที่ปรับลดลงในปี 2563 อันเนื่องมาจากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เนื่องมาจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 โดยโครงการได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าบางรายในการปรับลดอัตราค่าเช่าพื้นที่เนื่องจากผู้เช่าต้องดำเนินการตามมาตรการของภาครัฐที่กำหนดให้บริการบางประเภทต้องปิดการให้บริการบางช่วงเวลาตั้งแต่ในปี 2563 เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

3.1.10 การประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบการชำระเบี้ยประกันภัยต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

3.1.10.1 การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภทจะคุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนที่เอาประกันภัยจากอุบัติภัยใดๆ ซึ่งไม่ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นของกรมธรรม์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการลงทุน โดยพิจารณาจากมูลค่าประเมินต้นทุนทดแทนใหม่โดยผู้ประเมินอิสระ (ไม่หักค่าเสื่อมราคา) ซึ่งมีความครอบคลุมสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีความเพียงพอและเหมาะสม ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมโดยรายละเอียดของ ผู้รับผลประโยชน์ร่วม ผู้เอาประกันภัยร่วม และผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

ผู้รับผลประโยชน์ร่วม	ผู้เอาประกันภัยร่วม	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย
กองทรัสต์	กองทรัสต์	กองทรัสต์

3.1.10.2 **การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก** (Public Liability Insurance)

การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกจะให้ความคุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายของผู้เอาประกันภัยต่อบุคคลภายนอกภายใต้จำนวนเงินเอาประกันภัย เพื่อประกันความรับผิดของกองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการลงทุนในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม โดยรายละเอียดของ ผู้รับผลประโยชน์ ผู้เอาประกันภัย และผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

ผู้รับผลประโยชน์	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย
บุคคลภายนอก	กองทรัสต์	กองทรัสต์

3.1.10.3 **การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก** (Business Interruption Insurance) **มีรายละเอียดดังนี้**

การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักจะคุ้มครองความสูญเสียในทางการค้า (รายได้ของผู้เอาประกันภัย) เมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักลง อันเป็นผลสืบเนื่องจากความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกที่เอาประกันภัยไว้ และมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เอาประกันภัย โดยมีวงเงินประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่มีความเหมาะสมกับผลการดำเนินงานของแต่ละทรัพย์สิน และระยะเวลาที่คาดว่าจะสามารถสร้างหรือซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เสียหายให้คืนสู่สภาพเดิม โดยพิจารณาจากโอกาสในการจัดหารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สิน เพื่อครอบคลุมสำหรับระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน

โดยรายละเอียดของ ผู้รับผลประโยชน์ ผู้เอาประกันภัย และผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยเป็นดังต่อไปนี้

ผู้รับผลประโยชน์	ผู้เอาประกันภัยร่วม	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย
กองทรัสต์	กองทรัสต์	กองทรัสต์

อย่างไรก็ดีภายหลังจากการจัดทำประกันภัยในครั้งแรกนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดประเภทและเงื่อนไขของประกันภัยได้ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับรวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีต่อทรัพย์สินได้

ทั้งนี้รายละเอียดโปรดพิจารณาในส่วนที่ 2 ข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

3.1.11 **จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีจุดเด่นในการลงทุน ดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน

โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักใน 5 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย 1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน 2) อาคารสำนักงาน และ 3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ซึ่งการกระจายตัวของประเภทของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจ โดยรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วยรายได้ค่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ร้อยละ 61.54 อาคารสำนักงาน ร้อยละ 18.16 และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ร้อยละ 20.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของรายได้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของแต่ละทรัพย์สินต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โครงการริช แอสเซ็ท คิดเป็น ร้อยละ 24.25 โครงการเอสที บางบ่อ คิดเป็น ร้อยละ 14.35 โครงการเอสที บางปะอิน คิดเป็น ร้อยละ 22.95 โครงการซัมเมอร์ฮับ คิดเป็น ร้อยละ 18.16 และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ คิดเป็นร้อยละ 20.30

จากเหตุผลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

2) โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีจุดเด่นของโครงการแตกต่างกันและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นที่ชัดเจน ได้รับความนิยมจากลูกค้า และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนี้

- **โครงการริช แอสเซ็ท** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดเล็ก โดยแต่ละยูนิตมีพื้นที่ประมาณ 725 ถึง 1,500 ตารางเมตร ทำให้มีลูกค้าที่หลากหลาย ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 29ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ทำให้ผู้เช่าสามารถบริหารต้นทุนการขนส่งได้เหมาะสม นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังสามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนบางนา-ตราด ได้ ทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าและประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **โครงการเอสที บางบ่อ** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดกลาง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ประมาณ 2,200 ถึง 6,300 ตารางเมตร ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 3ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก โดยตั้งอยู่บนทางสายหลักที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้ อีกทั้ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังเชื่อมต่อ

กับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย เช่น ถนนบางนา-ตราด และถนนสายเอเชีย จึงทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจในภูมิภาคต่างๆ หรือกระจายสินค้าไปยังจังหวัดอื่นๆ ของประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **โครงการเอสที บางปะอิน** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าขนาดเล็กพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร อาคารคลังสินค้าขนาดกลางพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ประมาณ 15,000 – 20,000 ตารางเมตร ปัจจุบัน มีผู้เช่าจำนวน 1 ราย ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมารายเดียวทั้งโครงการ ซึ่งเป็นผู้เช่าระยะยาวระยะเวลา 13 ปี ตั้งแต่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2573 โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่า โดยภายในนิคมอุตสาหกรรม มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐาน รองรับความต้องการของผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม
- **โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์** เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) เพื่อตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ ที่สอดรับกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนเมืองในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะด้านความสะดวกสบายในการเดินทาง และเพื่อมุ่งให้เกิดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างสูงสุดและเต็มประสิทธิภาพ โดยมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และการเดินทางด้วยรถยนต์ เนื่องจากโครงการทั้งสองตั้งอยู่ห่างจากกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เพียง 160 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และเพียง 140 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ทำให้สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านการค้าและธุรกิจ อีกทั้งเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อการคมนาคม (Location Connectivity) ที่สำคัญ

ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 5 โครงการ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นโครงการที่มีจุดเด่นของแต่ละโครงการแตกต่างกันไป และตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตไปพร้อมกับศักยภาพการเติบโตของคนในท้องถิ่นและกลุ่มเป้าหมายในแต่ละทำเลที่ตั้งได้เป็นอย่างดี

3) **มุ่งเน้นการจัดหาผู้เช่าที่มีคุณภาพและบริหารกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ให้กระจายตัวอย่างเหมาะสม**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกและจัดหาผู้เช่าตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยก่อนการคัดเลือกผู้เช่าแต่ละราย จะต้องพิจารณาว่าผู้เช่ารายนั้นมีประวัติน่าเชื่อถือ และมีศักยภาพเพียงพอที่จะเป็นผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการผิดชำระหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดอัตราการหมุนเวียนของผู้เช่า อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่า คือการมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ที่มีความหลากหลายและกระจายตัวอย่างเหมาะสมทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ประเภทอุตสาหกรรม และขนาดพื้นที่เช่า เพื่อลดการพึ่งพิงทางรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง และลดความเสี่ยงหากอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมนั้นได้

นอกจากกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าที่มีศักยภาพและเหมาะสมแล้ว การบริหารพื้นที่เช่ายังมุ่งสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีการวางแผนและวิเคราะห์ความเหมาะสมในการจัดสรรพื้นที่เช่าแต่ละยูนิตให้กับผู้เช่าแต่ละราย เพื่อให้สามารถรองรับในกรณีที่ผู้เช่าต้องการปรับเพิ่มพื้นที่เช่าในอนาคต

4) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีคุณภาพ และศักยภาพสูง มีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้รับการออกแบบมาเป็นอย่างดี มีการคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้และความเหมาะสมของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละราย โดยมีการออกแบบบริเวณอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บริเวณพื้นที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยาม มีการวัดระยะห่างสำหรับพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าไว้เป็นอย่างดี เพื่อความสะดวกของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในการขนถ่ายสินค้า อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายได้โดยตัวอาคารสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับใต้หลังคาเพื่อให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด และอาคารคลังสินค้ามีการออกแบบโดยคำนึงถึงระยะห่างช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูงของอาคาร นอกจากนี้ ในบรรดาอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้ง 5 โครงการ มีโครงการที่มีอายุน้อยสุดอยู่ที่ประมาณ 3 ปี และโครงการที่มีอายุมากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 26 ปี (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) อย่างไรก็ดีแม้ทรัพย์สินบางโครงการจะมีอายุมากแต่ยังคงอยู่ในสภาพดีซึ่งสามารถจัดหาผลประโยชน์ไปได้ตลอดอายุที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นโครงการที่มีอายุน้อย ซึ่งเพิ่งเปิดโครงการได้ไม่ถึง 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 7.80 ของพื้นที่ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน มีความทันสมัย เนื่องจากการออกแบบ ตอบรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยโครงการซัมเมอร์ฮับเป็นสำนักงานให้เช่า และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และซูเปอร์มาร์เก็ต นอกจากนี้ ภายในอาคารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังมีพื้นที่สำหรับ Co-Working Space เพื่อให้กลุ่มคนต่างสาขาอาชีพรวมตัวกัน แบ่งปันพื้นที่ในการทำงานร่วมกัน ซึ่งโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับที่ทำการไปรษณีย์สาขาพระโขนง และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง จึงทำให้โครงการมีศักยภาพ และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างดี ดังนั้นโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงเหมาะสำหรับการดำเนินกิจการสำนักงานเป็นอย่างมาก และเป็นโครงการที่เปิดบริการได้ประมาณ 3 ปีเท่านั้น

5) กองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลักประกัน กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ครบกำหนดตามระยะเวลาสัญญาเช่า อันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิที่จะฟ้องร้องให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกให้เจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ บังคับจำนอง และ/หรือ บังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไขได้ ซึ่งเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ครบตามระยะเวลาและขาดซึ่งรายได้ในโครงการนั้นๆ

3.1.12 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ซึ่งทั้ง 3 บริษัทเป็นบริษัทที่ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ณ วันที่ประเมินได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากความสามารถในการหารายได้จากทรัพย์สินในอนาคต คิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

1) สรุปผลการประเมินค่า

โครงการ	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน[3/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)[1/]			ราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำกว่า (ล้านบาท)[2/ 4/]	สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด[4/]	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด[4/]	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด[4/]		
โครงการริช แอสเซ็ท	ไม่เกิน 685.50	632.30		662.00	632.30	8.41
โครงการเอสที บางบ่อ	ไม่เกิน 558.00	527.40	528.50		527.40	5.80
โครงการเอสที บางปะอิน	ไม่เกิน 699.00	668.50	668.80		668.50	4.56
โครงการซัมเมอร์อับ	ไม่เกิน 417.00	392.80	385.00		385.00	8.31
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ไม่เกิน 651.00	477.90	476.20		476.20	36.71
มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ						**2,689.40**
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (ล้านบาท)						**3,010.50**
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดรวมทั้ง 5 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ร้อยละ)						**11.94**

หมายเหตุ: 1/ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และ บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2563

2/ ราคาประเมินต่ำสุดที่คำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละโครงการตามมูลค่าทรัพย์สิน

3/ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4/ ผู้ประเมินได้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2564 ซึ่งได้พิจารณาผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19” หรือ “โควิด-19”) ในระยะยาว

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในราคาลงทุนสูงสุดไม่เกิน 3,010.50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 2,689.40 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวนไม่เกิน 321.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 11.94 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความหลากหลายของทรัพย์สิน และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันของแต่ละโครงการ

2) สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมดของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า โดยในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ		
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	30 ปี		
พื้นที่ให้เช่ารวม	โครงการวิช แอสเซ็ท: 40,275 ตร.ม.		โครงการวิช แอสเซ็ท: 40,275 ตรม.
	โครงการเอสที บางบ่อ: 37,740 ตร.ม.		
	โครงการเอสที บางปะอิน : 43,270 ตร.ม.		
	โครงการชัมเมอร์ฮับ : 5,147.36 ตร.ม.		
	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์ : 5,138.45 ตร.ม.		
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	โครงการวิช แอสเซ็ท : ปีที่ 1 ร้อยละ 90 ปีที่ 2- ปีที่ 30 ร้อยละ 92		โครงการวิช แอสเซ็ท : ปีที่ 1 ร้อยละ 90 ปีที่ 2- ปีที่ 30 ร้อยละ 100
	โครงการเอสที บางบ่อ : อาคารคลังสินค้าเลขที่ 122/24-26, 122/45 และ 122/47-50 - ปีที่ 1 ร้อยละ 80 - ปีที่ 2-ปีที่ 30 ร้อยละ 92 อาคารคลังสินค้าเลขที่ 122/27 - ปีที่ 1 ร้อยละ 90 - ปีที่ 2 -ปีที่ 30 ร้อยละ 90	โครงการเอสที บางบ่อ : อาคารคลังสินค้าเลขที่ 122/24-26, 122/27, 122/45 และ 122/47-50 : - ปีที่ 1 ร้อยละ 82 - ปีที่ 2 -ปีที่ 30 ร้อยละ 92	
	โครงการเอสที บางปะอิน : - ปีที่ 1-ปีที่ 10 ร้อยละ 100 - ปีที่ 11-ปีที่ 30 ร้อยละ 92	โครงการเอสที บางปะอิน : - ปีที่ 1-ปีที่ 10 ร้อยละ 100 - ปีที่ 11-ปีที่ 30 ร้อยละ 92	
	โครงการชัมเมอร์ฮับ : **ชั้นที่** 1: - ปีที่ 1 ร้อยละ 95 - ปีที่ 2-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **ชั้นที่** 2-6: - ปีที่ 1 ร้อยละ 65 - ปีที่ 2 ร้อยละ 85 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95	โครงการชัมเมอร์ฮับ : **ชั้นที่** 1: - ปีที่ 1 ร้อยละ 95 - ปีที่ 2 ร้อยละ 95 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **ชั้นที่** 2-6: - ปีที่ 1 ร้อยละ 65 - ปีที่ 2 ร้อยละ 88 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95	
	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์ : **ชั้นที่** 1: Fixed Rent Shop - ปีที่ 1 ร้อยละ 89	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์ : **ชั้นที่** 1: Fixed Rent Shop - ปีที่ 1 ร้อยละ 89	

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
	- ปีที่ 2 ร้อยละ 93 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 GP shop - ปีที่ 1-ปีที่ 6 ร้อยละ 100 - ปีที่ 7-ปีที่ 30 ร้อยละ 100 **ชั้นที่** 2: - ปีที่ 1 ร้อยละ 90 - ปีที่ 2 ร้อยละ 94 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **ชั้นที่** 3: - ปีที่ 1-ปีที่ 6 ร้อยละ 100 - ปีที่ 7-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **พื้นที่เช่า** Corridor **ชั้น** 1 : - ปีที่ 1 ร้อยละ 6 - ปีที่ 2 ร้อยละ 65 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 80 **พื้นที่เช่า** Corridor **ชั้น** 2 : - ปีที่ 1 ร้อยละ 0 - ปีที่ 2 ร้อยละ 50 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 60	- ปีที่ 2 ร้อยละ 93 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 GP shop - ปีที่ 1-ปีที่ 6 ร้อยละ 100 - ปีที่ 7-ปีที่ 30 ร้อยละ 100 **ชั้นที่** 2: - ปีที่ 1 ร้อยละ 90 - ปีที่ 2 ร้อยละ 94 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **ชั้นที่** 3: - ปีที่ 1-ปีที่ 6 ร้อยละ 100 - ปีที่ 7-ปีที่ 30 ร้อยละ 95 **พื้นที่เช่า** Corridor **ชั้น** 1: - ปีที่ 1 ร้อยละ 6 - ปีที่ 2 ร้อยละ 54 - ปีที่ 3-ปีที่ 30 ร้อยละ 80 **พื้นที่เช่า** Corridor **ชั้น** 2: - ปีที่ 1 ร้อยละ 0 - ปีที่ 2 ร้อยละ 46 - ปีที่ 3 ร้อยละ 50 - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ร้อยละ 60	
อัตราค่าเช่า	<u>โครงการวิช แอสเซ็ท</u> : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ 133 บาท/ตร.ม./เดือน		<u>โครงการวิช แอสเซ็ท</u> : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ 131 บาท/ตร.ม./เดือน
	<u>โครงการ เอสที บางบ่อ</u> : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ อาคารคลังสินค้าเลขที่ 122/24-26, 122/45 และ 122/47-50 : 128 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารคลังสินค้าเลขที่ 122/27 : 128 บาท/ตร.ม./เดือน	<u>โครงการ เอสที บางบ่อ</u> : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ 122 บาท/ตร.ม./เดือน	

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
	โครงการ เอสที บางปะอิน : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ **อาคารคลังสินค้าดีซี 1-2**: 122 บาท/ตร.ม./เดือน **อาคารคลังสินค้าดีซี 3 (โกดังเก็บของ)**: 110 บาท/ตร.ม./เดือน **อาคารคลังสินค้าดีซี 4 (ห้องเย็น)**: 170 บาท/ตร.ม./เดือน	โครงการ เอสที บางปะอิน : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาดดังนี้ 120 บาท/ตร.ม./เดือน	
	โครงการซัมเมอร์ฮับ : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นในปีที่ 4 โดยอ้างอิงจากราคาเช่าเดิม ดังนี้ **ชั้น 1**: 1,423 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้นที่ 2-6**: 843 บาท/ตร.ม./เดือน	โครงการซัมเมอร์ฮับ : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นในปีที่ 4 โดยอ้างอิงจากราคาเช่าเดิม ดังนี้ **ชั้น 1**: 1,422 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้นที่ 2-6**: 843 บาท/ตร.ม./เดือน	
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นในปีที่ 4 โดยอ้างอิงจากราคาเช่าเดิม ดังนี้ **ชั้น 1**: Fix Rent Shop 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน Gp Shop 789 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้น 2**: 1,073 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้น 3**: อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 7 เท่ากับ 840 บาท/ตร.ม./เดือน **พื้นที่เช่า Corridor ชั้น 1**: อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 4 เท่ากับ 2,240 บาท/ตร.ม./เดือน **พื้นที่เช่า Corridor ชั้น 2**: อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 4 เท่ากับ 1,820 บาท/ตร.ม./เดือน	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ : - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญา - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าอัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นในปีที่ 4 โดยอ้างอิงจากราคาเช่าเดิม ดังนี้ **ชั้น 1**: Fix Rent Shop 1,317 บาท/ตร.ม./เดือน Gp Shop 789 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้น 2**: 1,010 บาท/ตร.ม./เดือน **ชั้น 3**: อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 8 เท่ากับ 840 บาท/ตร.ม./เดือน **พื้นที่เช่า Corridor ชั้น 1**: อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 4 เท่ากับ 2,426 บาท/ตร.ม./เดือน **พื้นที่เช่า Corridor ชั้น 2** : อัตราค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นในปีที่ 4 เท่ากับ 1,820 บาท/ตร.ม./เดือน	

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	โครงการริช แอสเซ็ท: - ร้อยละ 2.75 ต่อปี		โครงการริช แอสเซ็ท: - ร้อยละ 3.33 ต่อปี
	โครงการเอสที บางบ่อ: - ร้อยละ 2.75 ต่อปี	โครงการเอสที บางบ่อ: - ร้อยละ 3.00 ต่อปี	
	โครงการเอสที บางปะอิน: - ร้อยละ 2.75 ต่อปี	โครงการเอสที บางปะอิน: - ร้อยละ 3.00 ต่อปี	
	โครงการชัมเมอร์ฮับ: **ชั้น 1**: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้นที่** 2-6: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี	โครงการชัมเมอร์ฮับ: **ชั้น 1**: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้นที่** 2-6: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี	
	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ดังนี้ **ชั้น 1** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้น 2** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้น 3** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี (ตั้งแต่ปีที่ 7) **พื้นที่** Corridor **ชั้น 1** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **พื้นที่** Corridor **ชั้น 2** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์: - ปีที่ 1 – ปีที่3 ไม่มีอัตราเติบโต - ปีที่ 4-ปีที่ 30 ดังนี้ **ชั้น 1** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้น 2** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **ชั้น 3** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี (ตั้งแต่ปีที่ 8) **พื้นที่** Corridor **ชั้น 1** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี **พื้นที่** Corridor **ชั้น 2** : ร้อยละ 12.00 ทุกๆ 3 ปี	
รายได้อื่นๆ	โครงการริช แอสเซ็ท : ไม่มี		โครงการริช แอสเซ็ท : ไม่มี
	โครงการ เอสที บางบ่อ : ไม่มี	โครงการ เอสที บางบ่อ : ไม่มี	
	โครงการ เอสที บางปะอิน : ไม่มี	โครงการ เอสที บางปะอิน : ไม่มี	
	โครงการชัมเมอร์ฮับ: ประมาณร้อยละ 11.50 ของรายได้ค่าเช่ารวม	โครงการชัมเมอร์ฮับ: ประมาณร้อยละ 10.74 ของรายได้ค่าเช่ารวม	
	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์: ประมาณร้อยละ 26.20 ของรายได้ค่าเช่ารวม	โครงการชัมเมอร์ฮิลล์: ประมาณร้อยละ 29.55 ของรายได้ค่าเช่ารวม	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	โครงการริช แอสเซ็ท: ประมาณร้อยละ 4.18 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00		โครงการริช แอสเซ็ท: ประมาณร้อยละ 7.01 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
(โดยหลักประกอบด้วยเงินเดือน สวัสดิการ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่างๆ และค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง)	โครงการเอสที บางบ่อ: ประมาณร้อยละ 1.68 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00	โครงการเอสที บางบ่อ: ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	
	โครงการเอสที บางปะอิน: ประมาณร้อยละ 0.70 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00 ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป	โครงการเอสที บางปะอิน: ประมาณร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม ตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป	
	โครงการซัมเมอร์ฮับ: - ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ ประมาณร้อยละ 5.94 ของรายได้รวมต่อปี และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00 - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 9.00 ของรายได้รวม	โครงการซัมเมอร์ฮับ: - ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ ประมาณร้อยละ 5.90 ของรายได้รวมต่อปี และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00 - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 9.27 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 1.00	
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์: - ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ ประมาณร้อยละ 3.62 ของรายได้รวมต่อปี และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00 - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 11.00 ของรายได้รวม	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์: - ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ ประมาณร้อยละ 3.06 ของรายได้รวมต่อปี และปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 2.00 - ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 13.10 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มทุกปี ร้อยละ 1.00	
ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา และเงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต	โครงการริช แอสเซ็ท: ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม		โครงการริช แอสเซ็ท: ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม
	โครงการเอสที บางบ่อ: ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	โครงการเอสที บางบ่อ: ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	
	โครงการเอสที บางปะอิน: ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	โครงการเอสที บางปะอิน: ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม	
	โครงการซัมเมอร์ฮับ: ปีที่ 1-ปีที่ 5 : ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ปีที่ 6-ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม ปีที่ 11-ปีที่ 30 : ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม	โครงการซัมเมอร์ฮับ: ประมาณร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม	
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์: ปีที่ 1-ปีที่ 5 :ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ปีที่ 6-ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์: ประมาณร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม	

สมมติฐานหลักในการประเมิน	บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
	ปีที่ 11-ปีที่ 30 : ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม		
อัตราคิดลด (Discount Rate)	โครงการริช แอสเซ็ท : ร้อยละ 10.00		โครงการริช แอสเซ็ท : ร้อยละ 10.28
	โครงการ เอสที บางบ่อ : ร้อยละ 10.00	โครงการ เอสที บางบ่อ : ร้อยละ 10.00	
	โครงการ เอสที บางปะอิน : ร้อยละ 10.00	โครงการ เอสที บางปะอิน : ร้อยละ 10.00	
	โครงการซัมเมอร์ฮับ : ร้อยละ 10.00	โครงการซัมเมอร์ฮับ : ร้อยละ 10.00	
	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ : ร้อยละ 10.00	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ : ร้อยละ 10.00	

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ดีจากตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมินทั้ง 3 ราย มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าและอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราที่อ้างอิงดังกล่าวพิจารณาถึงผลกระทบภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ที่ยังคงส่งผลกระทบในระยะประมาณ 1-2 ปีขึ้นไป

เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของภาวะอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า สำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนสภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้

3.1.13 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในราคาลงทุนสูงสุดไม่เกิน 3,010.50 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 2,689.40 ล้านบาท โดยสูงกว่าเป็นจำนวนไม่เกิน 321.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 11.94 จากราคาประเมินที่ต่ำที่สุด และ อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้สมมติฐานเดิมที่สถานการณ์โควิด-19 เกิดในระยะสั้นและไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.99 ต่อปี และภายใต้สมมติฐานที่สถานการณ์ของโควิด-19 เกิดในระยะยาวและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.65 ต่อปี โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์ลงทุนทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ซึ่งที่ปรึกษา

ทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความหลากหลายของทรัพย์สิน และกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันของแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์จะคงอยู่เป็นการชั่วคราว โดยคาดว่าทั้ง 2 โครงการจะมีผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวและดีขึ้นภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้คลี่คลายลง

อนึ่ง สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนกับมูลค่าประเมินทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานของสถานะการณ์โควิดในระยะยาวที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินพบว่ามูลค่าการลงทุนจะสูงกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สินที่ต่ำสุดอยู่ในอัตราร้อยละ 36.71 อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการลงทุนและนำออกจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีข้อมูลการพิจารณาด้านความเหมาะสมของการลงทุน ดังนี้

1) **การกระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นพาณิชยกรรม และสำนักงานให้เช่า**

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงาน จำนวน 3 โครงการ อาคารสำนักงาน 1 โครงการ และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ 1 โครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การเข้าลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จะช่วยให้กองทรัสต์มีความหลากหลายของทรัพย์สิน เป็นการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานในระยะยาว 30 ปี จะทำให้กองทรัสต์มีขนาดการลงทุนในทรัพย์สินที่เหมาะสม

2) **ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ**

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ติดกับโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดกลาง จุดนี้ถือเป็นหัวใจหลักของความเป็นโครงการรวมแบบผสมผสานที่จะช่วยเกื้อหนุนและส่งเสริมศักยภาพของทั้ง 2 โครงการเข้าด้วยกัน ซึ่งถือเป็นจุดเด่นที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดเจนกว่าโครงการคอมมูนิตี้มอลล์อื่นที่ขนาดใกล้เคียงกัน ในทำเลละแวกเดียวกัน

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่บนในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สุดในการประกอบธุรกิจประเภทพาณิชยกรรม เนื่องจากอยู่ติดถนนสายธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ คือ ถนนสุขุมวิท และ ถนนพระรามที่ 4 อีกทั้งพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ยังตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าสถานพระโขนง ทำให้ผู้ใช้บริการมีความสะดวกในการเดินทางมาที่โครงการ ประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ใกล้กับท่าเรือพระโขนง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียงประมาณไม่เกิน 3 นาที โดยรถยนต์

นอกเหนือไปกว่านั้นโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ยังคงอยู่ท่ามกลางแหล่งที่อยู่อาศัยศักยภาพสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม หรู หลากหลายแบรนด์ บ้านเรือนทั้ง 2 ฝั่งถนนสายสุขุมวิท โดยทำเลแห่งนี้ถือว่าเป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีศักยภาพ เพราะมีทั้งคนไทยชั้นกลางบน และกลุ่มคนญี่ปุ่น และต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานมาทำงานระยะยาวในประเทศไทย สถานศึกษาหลายแห่ง และพร้อมไปด้วยโรงพยาบาลและสถานพยาบาลมากกว่า 4 แห่ง ยิ่งไปกว่านั้นยังใกล้กับสถานไปรษณีย์ และสนามไดร์ฟกอล์ฟ ในระยะรัศมีเพียง 900 เมตรเท่านั้น ดังนั้นสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แล้ว ตำแหน่งทำเลที่ตั้งถือว่าเป็นหนึ่งในที่สุดของคอมมูนิตี้มอลล์ สมัยใหม่ในปัจจุบัน

3) **กายภาพของโครงการ**

โครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ ดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัทผู้รับเหมา เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างอันดับต้นของเมืองไทย รับประกันคุณภาพการก่อสร้าง อีกทั้งการออกแบบโครงการนี้ ยังได้รับรางวัลชนะเลิศจาก Property Guru Thailand Property Award 2018 ในสาขา Special Recognition for Community Retail ในปี 2562 จากการออกแบบที่โดดเด่น การผสานเอกลักษณ์ของโครงการได้อย่างชัดเจน และความน่าดึงดูดของโครงการจากผู้สัญจร มีการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างน่าสนใจ โอ่อ่า กว้างขวาง รองรับการพัฒนาและใช้ประโยชน์บนพื้นที่ได้อย่างดี อีกทั้งเฉลียงทางเดินที่กว้างขวางกว่าคอมมูนิตี้มอลล์ทั่วไป ยิ่งสนับสนุนโอกาสในการเติบโตของเทรนด์ธุรกิจพาณิชยกรรมในอนาคตได้เป็นอย่างดี ทั้งยังมีการออกแบบการไหลเวียนทางเดินลูกค้า ผู้ใช้บริการที่ดี สามารถเดินรอบตัวอาคารได้อย่างง่ายดายและ ผู้ใช้บริการสามารถพบปะเข้าถึงร้านค้าได้ทุกร้านค้าโดยสะดวก

4) อายุของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ เพิ่งเปิดใช้บริการในปลายปี 2560 เป็นต้นมาซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่มีอายุน้อย จัดว่าเป็นหนึ่งในข้อดีของตัวโครงการ ประกอบกับเครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบอาคารของโครงการมีความใหม่ และยี่ห้อที่โครงการเลือกใช้เป็นผลิตภัณฑ์ที่น่าเชื่อถือระดับโลก ซึ่งช่วยลดโอกาสในการเกิดต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงในช่วง 15 ปีแรก

5) โอกาสในการเติบโตในอนาคต

จากจุดเด่นที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว สำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ถือว่าเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดกลางที่มีศักยภาพและโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างสูง ทั้งจากกลุ่มที่อยู่อาศัย โอกาสในการเดินทางอย่างง่ายดาย มีความจัดการผสมผสานประเภทผู้เช่าเป็นอย่างดี หลากหลายประเภทเอื้อหนุนซึ่งกันและกัน อีกทั้งขนาดพื้นที่เช่าและความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่เช่า ยิ่งตอกย้ำถึงการออกแบบที่ดีและการวางแผนการเติบโตตามเทรนด์ธุรกิจในอนาคตสำหรับคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดกลางใจกลางเมือง

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจยิ่งขึ้น ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีการกำหนดมาตรการเพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องรับชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีจากการประมาณการ ได้แก่ (1) การชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง (2) การชดเชยค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และ (3) การชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

เพื่อเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นว่ากองทรัสต์จะได้รับเงินชดเชยจากผู้รับประกันรายได้โดยทันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่เข้าเกณฑ์มาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า ทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงจะจัดให้มีการทำหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Letter of Guarantee: “LG”) และ/หรือให้มีการวางเงินหลักประกัน ให้ไว้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยจำนวนเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ/หรือเงินหลักประกัน ดังกล่าวจะครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาของการรับประกัน โดยมีมูลค่าของหลักประกันดังกล่าวดังนี้

- RAC จำนวน 9.31 ล้านบาท
- RADP จำนวน 1.30 ล้านบาท
- STPL จำนวน 22.34 ล้านบาท

- ST Hub จำนวน 21.08 ล้านบาท
- ST Hill จำนวน 10.80 ล้านบาท

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 และมูลค่าเงินประกันในปัจจุบันอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานะผู้เช่า/อัตราการว่างของพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนโดยมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประกอบกับการเติบโตจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ ประกอบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กองทรัสต์เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนประเภทอื่น ๆ

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาจากประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในปีแรก ตามประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชี (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 7.02 โดยที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุนเพียงอย่างเดียว ไม่มีการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและอัตราผลตอบแทนสุทธิของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก จำนวน 9 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส (WHABT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช้อปปิ้ง เซ็นเตอร์ (LHSC) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล (AIMCG) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จะเห็นได้ว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของกองทรัสต์นั้นมีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

หลักทรัพย์	ประเภท	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย[1/] (ร้อยละ)	อัตราเงินลดทุน (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)
กองทรัสต์และกองทุนรวมที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold & Leasehold)				
WHABT	Office	7.66	0.22	7.43

หลักทรัพย์	ประเภท	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย[1/] (ร้อยละ)	อัตราเงินลดทุน (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)
WHART	Industrial	5.54	-	5.54
AIMIRT	Industrial	7.09	-	7.09
กองทรัสต์และกองทุนรวมที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)				
BKKCP	Office	6.37	-	6.37
PPF	Industrial	6.36	-	6.36
กองทรัสต์และกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)				
B-WORK	Office	7.86	-	7.86
LHSC	Retail	2.42	-	2.42
AIMCG	Retail	10.15	-	10.15
CPNREIT	Retail	3.64	3.64	-
ค่าเฉลี่ย		**6.34**	**0.43**	**5.91**
KTBSTMR[2/]	**Mixed**	**7.02**	**0.27**	**6.75**

หมายเหตุ 1/ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจ่ายในระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง นับจากวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ตามรอบผลประกอบการ) ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการ (วันที่ 10 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564) โดยเป็นข้อมูลจาก https://www.setsmart.com/ และสำหรับกองทรัสต์ KTBSTMR อ้างอิงจากอัตราประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ต่อสมมติฐานราคาเสนอขายที่ 10.00 บาท

2/ อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ที่มีการปรับปรุงผลจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 และปรับปรุงสมมติฐานในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และผลกระทบอื่นๆ ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อันอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2.2 บทที่ 5 เรื่อง ปัจจัยความเสี่ยง)

3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีสัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยสามารถแบ่งได้เป็นสัญญาแต่ละประเภทตามกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนี้

- **กลุ่มริช แอสเซ็ท**

โครงการริช แอสเซ็ท

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ RAC และโครงการ RADP)
3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ RAC (สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท)
4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท)

- **<u>กลุ่มเอสทีพีแอล</u>**

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ STPL
3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ STPL (สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ
3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub
4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub
5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub
6) ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์)
7) ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ)
8) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ
9) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ
10) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ

<u>กลุ่มริช แอสเซ็ท</u>

โครงการริช แอสเซ็ท

1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RAC สำหรับโครงการ RAC และร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RADP สำหรับโครงการ RADP มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่า**”)
ผู้ให้เช่า	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด / บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (แล้วแต่กรณี)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีนับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	1. ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถระดมทุน และ/หรือ ผู้เช่าสามารถกู้ยืมเงิน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าเห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ภายในวันและเวลาตามที่ผู้เช่าจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ แต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ (เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามที่กำหนดไว้ให้กับกองทรัสต์) และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และสามารถใช้งานได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ถือว่าผู้เช่าได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าสามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจากกผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าที่ผู้เช่าจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า

	พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า แต่เพียงฝ่ายเดียว
ค่าเช่า	1. ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใดนอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าโดยการประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการข้างต้น หรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า	1. การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้เสร็จสิ้นแล้ว (1) คำรับรองของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้ให้เช่าได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์และการดำเนินการใดๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้

(3) ผู้ให้เช่าได้ปลดภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า รวมถึงการจำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

(4) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการริช แอสเซ็ท) สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการริช แอสเซ็ท)

(5) ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายที่จะดำเนินการตามสัญญานี้ และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้

(6) ผู้ให้เช่าได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ผู้เช่า โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (“**ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่**”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ คู่สัญญา จากผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามที่ผู้เช่ากำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

2. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่า

	มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 103561, 103565, 98796, 103449, 103450, 106476, 106477, 106478, 106479, 106481, 129521, 127646, 127647, 103445, 147886, 131197, 154545, 131198, 131199, 154543, 131200, 154544, 131201, 131202, 144652, 144653, 144655, 144656, 149313, 149314 และ 149315 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 จำนวน 31 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และที่ดินโฉนดเลขที่ 137191, 137192, 215573, 215574, 137193, 215575, 215576, 215577, 137195 และ 137196 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 9 จำนวน 10 หลัง (“**ทรัพย์สินที่จำนอง**”) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินของทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ 3. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าเนื่องมาจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น หลักประกันที่ผู้ให้เช่าให้ไว้เพื่อเป็นประกันตามข้อ 1. เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือในวันที่สัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินของทรัพย์สินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ 3. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

4. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของทรัพย์สินที่เช่า
5. นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมบนที่ดินที่เช่า ("**อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่**") หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ดี หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

   คู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดในการดำเนินการให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

   เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนอื่นใดจากผู้ให้เช่า

   ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคแรกข้างต้น

	ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งรวมถึงการรื้อถอนหรือแก้ไขอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองด้วย 6. ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไป ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 7. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าส่วนกลาง (Common Area Fees) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เฉพาะในจำนวนตามสัดส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนภายใต้สัญญานี้ และในอัตราตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย (หากมี) หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า แต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ ดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระไปให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วน ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าในการให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30

(สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น (รวมเรียกว่า "**ค่าเช่าและค่าบริการ**") สำหรับระยะเวลาตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่ผู้เช่า และให้ถือว่าผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการเดิมยังคงเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้านั้นๆ อยู่ และผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

(2) ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่หรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว (หากมี) ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะเป็นการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าระหว่างผู้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดยที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าใหม่กับผู้เช่าโดยตรง

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้ชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใดดังกล่าวซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว

	ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายใดๆ หรือทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือเสื่อมประโยชน์ที่ผู้เช่าพึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าครบถ้วน 3. ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าซึ่งได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าว 4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามที่กำหนดไว้ให้กับผู้เช่า) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และหากผู้เช่าให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง 6. ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค) (“**สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง**”) ใดในการดำเนินกิจการโครงการ RAC/โครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) มาก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพยสิทธิหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่มีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า (โดยไม่มีค่าตอบแทน นอกเหนือไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้) และผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สิ่งอำนวย

ความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

7. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ได้โดยเร็ว โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าว
8. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของโครงการ RAC/โครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) ระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (“**ที่ดินทางเข้าออก**”) เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า (ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดินทางเข้าออกของโครงการ RAC และโครงการ RADP เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน “สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนที่แตกต่างกัน” ด้านล่าง)

ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออกตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคล

	ดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใดๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยผู้ให้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
การประกันภัย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (2) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าอาจมีต่อบุคคลภายนอก อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจพิจารณาจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันและมีผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้น เพิ่มเติมได้ 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่า

	เบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 4. อนึ่ง ผู้เช่าอาจกำหนดให้ผู้ให้กู้ของผู้เช่า เป็นผู้รับประโยชน์ในสิทธิของประกันภัยแทนผู้เช่าได้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินที่ผู้เช่าได้เข้าทำกับผู้ให้กู้ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้กู้ได้ตกลงกัน (หากมี)
การโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าจะแจ้งการพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าและผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าโดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละ

ฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

"**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป

"**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป

1. <u>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</u>

   ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ (แต่อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการ RAC/โครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่เสมือนก่อนที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดย

   (1) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

   (2) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมโดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าหรือไม่ต่ำกว่าแบบแปลนก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้ และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม

(4) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับไม่เพียงพอ หรือผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

2. <u>ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</u>

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้

(1) ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ และจะพิจารณาเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่

(3) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหม

ทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

(4) เมื่อการก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(5) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

(6) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้

	เช่าไม่จำต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณดังนี้ จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับที่จะแบ่งให้ผู้เช่า = มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* / มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่า** โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* x จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ *วันที่เกิดเหตุการณ์หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ **ระยะเวลาการเช่า หมายถึง ระยะเวลาการเช่าเป็นเวลา 30 ปี โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	1. ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยทันทีในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทน ผู้ให้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และผู้เช่าสงวนสิทธิในการเข้าร่วมดำเนินการเจรจากับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับผู้ให้เช่าด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจาหรือดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์

หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้

$$\text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า}$$

*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย

	3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะคืนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืนให้ผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้ ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า = $\frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}$ x ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า *วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย 4. ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าทดแทนการเวนคืนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนการเวนคืน โดยให้ถือว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระคืนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่ผู้เช่าอาจได้รับในกรณีตามข้อนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า</u>

	(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ ริช แอสเซ็ท) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**")หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของผู้เช่าเป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน (2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทางเข้าออก และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบ

	อย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (6) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</u> ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการริช แอสเซ็ท)
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา	**<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด และการสิ้นสุดของสัญญา</u>** 1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า (1) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1. (1)</u> ภายใต้หัวข้อ “***<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>***” และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือ เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(2) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (2) ข้อ 1. (3) ข้อ 1. (4) ข้อ 1. (5) หรือข้อ 1. (6) ภายใต้หัวข้อ "***เหตุผิดนัดผิดสัญญา***" ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า และค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธินิ้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน

(4) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่

2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***เหตุผิดนัดผิดสัญญา***" และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้ให้เช่านั้น ไม่ตัด

สิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(2) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่านั้นหรือไม่

3. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้สัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. (7) (สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ) ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย***" ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้

(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน"*** ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในข้อ 4. ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน***" ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการใดในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน"*** ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย

(4) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(5) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(6) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้

(7) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือมีความชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

(8) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***"

ผลของการสิ้นสุดสัญญา

4. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (1) ถึง ข้อ 3. (5) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
5. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (6) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
6. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (7) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
7. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (8) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว

ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามข้อ 3. (2) หรือข้อ 3. (3) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** 2. นอกจากนี้ เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี 3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (1) และข้อ 1. (2) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** เมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ 4. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไปล่วงหน้า ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดดังกล่าว ให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนนับตั้งแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน หรือระยะเวลาอื่นใด

	ตามแต่ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ RAC และ RADP มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) สรุปสาระของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RAC สำหรับโครงการ RAC

ผู้ให้เช่า	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. โครงการ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 หมู่ที่ 19 ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล. 3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย (1.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 103561, 103565 และ 98796) โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 90.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 1 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 1 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่าโครงการ 1**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
103561	0	3	56.2
103565	0	3	56.3
98796	0	3	78.1
รวม	**2**	**2**	**90.6**

(1.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 1 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 2,400 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 1 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 1 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการ 1**”)

2. โครงการ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 899/1, 899/3, 899/6, และ 899/7 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และเลขที่ 899/2, 899/4, และ 899/5 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย |

(2.1) ที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 103449, 103450, 106476, 106477, 106478, 106479 และ 106481) โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 2 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 2 ดังนี้ ("**ที่ดินที่เช่าโครงการ 2**")

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
103449	0	2	61
103450	0	2	52
106476	0	2	60
106477	0	2	59
106478	0	2	59
106479	0	2	69
106481	0	2	76
รวม	**4**	**2**	**36**

(2.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 2 จำนวน 7 หลัง (แบ่งเป็น 7 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 5,880 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 2 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 2 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่เช่าโครงการ 2**")

3. โครงการ 3 ตั้งอยู่เลขที่ 899/10 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(3.1) ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 129521) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 0 ไร่ 2 งาน 86.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 3 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 3 ("**ที่ดินที่เช่าโครงการ 3**")

(3.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 3 จำนวน 1 หลัง (แบ่งเป็น 1 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 725 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 3 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้

เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 3 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการ 3**”)

4. โครงการ 6 ตั้งอยู่เลขที่ 899/15 และ 899/16 และ 899/17 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(4.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 127646, 127647 และ 103445) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 91.5 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 6 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 6 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่าโครงการ 6**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
	ไร่	งาน	ตร.ว.
127646	1	0	13.0
127647	1	0	7.5
103445	1	0	71.0
รวม	**3**	**0**	**91.5**

(4.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 6 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 3,000 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 6 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 6 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการ 6**”)

5. โครงการ 7 ตั้งอยู่เลขที่ 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/26, 899/27, 899/28 และ 899/30 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(5.1) ที่ดินจำนวน 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 147886, 131197, 154545, 131198, 131199, 154543, 131200, 154544, 131201 และ 131202) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 30.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 7 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 7 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่าโครงการ 7**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
	ไร่	งาน	ตร.ว.
147886	0	3	20.8
131197	0	2	81.0
154545	0	2	81.9
131198	0	2	81.9
131199	0	2	93.5
154543	0	2	95.0
131200	0	2	84.4
154544	0	2	93.5
131201	0	2	91.6
131202	0	3	6.6
รวม	**7**	**1**	**30.20**

(5.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 7 จำนวน 10 หลัง (แบ่งเป็น 10 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,600 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 7 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 7 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่เช่าโครงการ 7**")

6. โครงการ 10 เฟส 1 ตั้งอยู่เลขที่ 899/58, 899/59, 899/61 และ 899/62 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(6.1) ที่ดินจำนวน 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 144652, 144653, 144655 และ 144656) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 29.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 1 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 10 เฟส 1 ดังนี้ ("**ที่ดินที่เช่าโครงการ 10 เฟส 1**")

โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
	ไร่	งาน	ตร.ว.
144652	0	2	82.9
144653	0	2	82.2
144655	0	2	82.7
144656	0	2	82.0
รวม	**2**	**3**	**29.8**

(6.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 10 เฟส 1 จำนวน 4 หลัง (แบ่งเป็น 4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 3,815 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 10 เฟส 1 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 10 เฟส 1 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการ 10 เฟส 1**”)

7. โครงการ 10 เฟส 2 ตั้งอยู่เลขที่ 899/65, 899/66 และ 899/67 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริพาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(7.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 149313, 149314 และ 149315) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 74.3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 2 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 10 เฟส 2 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่าโครงการ 10 เฟส 2**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
	ไร่	งาน	ตร.ว.
149313	0	2	58.2
149314	0	2	58.1
149315	0	2	58.0
รวม	**1**	**3**	**74.3**

(7.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 10 เฟส 2 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 2,805 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการ 10 เฟส 2 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของ

	อาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 10 เฟส 2 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการ 10 เฟส 2**”)
ค่าเช่า	ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 479,850,000 (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านแปดแสนห้าหมื่น) บาท สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (“**ค่าเช่า**”)
รายละเอียดที่ดินทางเข้าออก	1. ที่ดินทางเข้าออกของโครงการ RAC ที่ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า มีรายละเอียดดังนี้ (1.1.) <u>โครงการ 2</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 103451 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 103448 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (1.2.) <u>โครงการ 3</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 103452 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (1.3.) <u>โครงการ 7</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 131204 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (1.4.) <u>โครงการ 10 เฟส 1</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 128214 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (1.5.) <u>โครงการ 10 เฟส 2</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 130977 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ รวมทั้งเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการร้องขอจากผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าด้วย โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ทั้งนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉพาะในจำนวนตามสัดส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนภายใต้สัญญานี้

	ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม แทนผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ชำระไปจริง ให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยจากผู้ให้เช่าครบถ้วน 3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้มีการจัดทำแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก เป็นรายปี ซึ่งอย่างน้อยต้องระบุรายละเอียดการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในแต่ละปี รวมทั้งกำหนดงบประมาณที่จะใช้สำหรับการดำเนินการของแต่ละรายการ (“**แผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี**”) โดยคู่สัญญาตกลงว่าหากมีการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกที่นอกเหนือจากรายการที่ระบุไว้ในแผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี หรือหากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะใช้ในการดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกของรายการใดเกินกว่างบประมาณที่ระบุไว้ในแผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี ให้ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาร่วมกันกับผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกรายการนั้น

(2) <u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RADP สำหรับโครงการ RADP</u>

ผู้ให้เช่า	บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	โครงการ 9 ตั้งอยู่เลขที่ 899/47, 899/48, 899/49, 899/50, 899/51, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56 และ 899/57 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย 1. ที่ดินจำนวน 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 137191, 137192, 215573, 215574, 137193, 215575, 215576, 215577, 137195 และ 137196) โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 96.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 9 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 9 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่า**”)

	<table><tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th colspan="3">พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)</th></tr><tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr><tr><td>137191</td><td>0</td><td>2</td><td>71.3</td></tr><tr><td>137192</td><td>0</td><td>2</td><td>79.0</td></tr><tr><td>215573</td><td>0</td><td>2</td><td>71.3</td></tr><tr><td>215574</td><td>0</td><td>2</td><td>80.0</td></tr><tr><td>137193</td><td>0</td><td>2</td><td>80.1</td></tr><tr><td>215575</td><td>0</td><td>2</td><td>79.4</td></tr><tr><td>215576</td><td>0</td><td>2</td><td>47.9</td></tr><tr><td>215577</td><td>0</td><td>2</td><td>97.7</td></tr><tr><td>137195</td><td>0</td><td>2</td><td>78.6</td></tr><tr><td>137196</td><td>0</td><td>3</td><td>10.9</td></tr><tr><td>รวม</td><td>6</td><td>3</td><td>9</td></tr></table> 2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 9 จำนวน 10 หลัง (แบ่งเป็น 10 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 12,050 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 9 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่เช่า**")
ค่าเช่า	ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 205,650,000 (สองร้อยห้าล้านหกแสนห้าหมื่น) บาท สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (**"ค่าเช่า"**)
รายละเอียดที่ดินทางเข้าออก	1. ที่ดินทางเข้าออกของโครงการ RADP ที่ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า มีรายละเอียดดังนี้ <u>โครงการ 9</u> - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 128190 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 215572 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น

	เพื่อให้ที่ดินทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ รวมทั้งเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการร้องขอจากผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าด้วย โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ทั้งนี้ ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉพาะในจำนวนตามสัดส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนภายใต้สัญญานี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม แทนผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่ผู้เช่าได้ชำระไปจริง ให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยจากผู้ให้เช่าครบถ้วน 3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้มีการจัดทำแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก เป็นรายปี ซึ่งอย่างน้อยต้องระบุรายละเอียดการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในแต่ละปี รวมทั้งกำหนดงบประมาณที่จะใช้สำหรับการดำเนินการของแต่ละรายการ (“**แผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี**”) โดยคู่สัญญาตกลงว่าหากมีการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกที่นอกเหนือจากรายการที่ระบุไว้ในแผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี หรือหากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะใช้ในการดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกของรายการใดเกินกว่างบประมาณที่ระบุไว้ในแผนการซ่อมบำรุงที่ดินทางเข้าออกประจำปี ให้ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาร่วมกันกับผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกรายการนั้น

2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ** RAC **และโครงการ** RADP)

คู่สัญญา	1. บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) 2. บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) (“RAC” และ “RADP” รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)

ข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ RAC และโครงการ RADP	สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการ RAC และโครงการ RADP ("**พื้นที่ในโครงการ**") RAC และ RADP ตกลงว่า (1) หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือ (2) สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่ในโครงการรายใดสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RAC กับกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC**") และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง RADP กับกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP**") (แล้วแต่กรณี) ("**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**") RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว และตกลงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่า RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้ (1) สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ : (ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือ (ข) ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (2) สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า : (ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือ (ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น รวมเรียกว่า ("**ระยะเวลาการชดเชย**") อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้นภายในระยะเวลาการชดเชยได้ตามข้อ (1) และ/หรือ ข้อ (2) ข้างต้น แต่ระยะเวลาการเช่าของสัญญาบริการลูกค้าที่ได้เข้าทำดังกล่าวจะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย หรือสัญญาบริการลูกค้าที่ได้เข้าทำดังกล่าวสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาการชดเชย RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิม

	ล่าสุด นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการสิ้นสุดลง จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ทั้งนี้ หน้าที่ในการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับพื้นที่ในโครงการขึ้นอยู่กับหน้าที่ของผู้เช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขของสัญญาบริการลูกค้าที่มีอยู่ก่อนหน้า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาการชดเชย หาก RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) รับชำระข้างต้น RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย โดยกองทรัสต์ตกลงจะจัดทำใบแจ้งหนี้ และ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระอัตราค่าเช่าที่ RAC และ/หรือ RADP ตกลงรับชำระให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ ค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่า (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับพื้นที่ในโครงการ ตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้นั้นจากกองทรัสต์
การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายใต้ข้อตกลงเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ RAC และโครงการ RADP	เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของ RAC และ RADP ภายใต้ข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ RAC และโครงการ RADP บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ ให้มีการวางเงินเป็นหลักประกัน เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ RAC และโครงการ RADP ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจำนวนเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ/หรือ จำนวนเงินหลักประกันดังกล่าวจะครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ เป็นจำนวนดังต่อไปนี้ (“**เงินหลักประกัน**”) **ชื่อโครงการ** | **ผู้วางหลักประกัน** | **จำนวนเงินหลักประกัน (ล้านบาท)** โครงการ RAC | RAC | 9.31 โครงการ RADP | RADP | 1.30 โดยในกรณีที่ RAC และ/หรือ RADP ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ภายใต้ข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ RAC และโครงการ RADP กองทรัสต์จะดำเนินการเรียกเก็บเงินในจำนวนที่ RAC และ/หรือ RADP ตกลงรับชำระให้แก่กองทรัสต์ จากเงินหลักประกันได้โดยในกรณีที่เงินหลักประกันอยู่ในรูปของหนังสือค้ำ

	ประกันของธนาคารพาณิชย์ กองทรัสต์จะดำเนินการเรียกเก็บเงินไปยังธนาคารพาณิชย์ที่เป็นผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และ/หรือ ในกรณีที่เงินหลักประกันอยู่ในรูปของบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการหักและโอนเงินดังกล่าวเข้าบัญชีของกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิในการพิจารณาทยอยคืนเงินหลักประกันดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ตามระยะเวลาการชดเชยที่ลดลงไปเรื่อย ๆ ทั้งนี้ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของกองทรัสต์
ข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายในโครงการ RAC และ/หรือ โครงการ RADP (“**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**”) มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ รวมทั้งตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งการได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการทำทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว โดยไม่ชักช้าเพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคันหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในอาคารคลังสินค้าให้เช่าและอาคารโรงงานให้เช่าของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) หาก RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน[2] ดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน การดำเนินธุรกิจตามปกติทางการค้าของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ การสร้างอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่าหรือเพื่อขายให้แก่ลูกค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (“**ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน**”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) RAC และ/หรือ RADP ตกลงว่า RAC และ/หรือ RADP และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวนั้น อนึ่ง การใช้สิทธิการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ดังกล่าวต้องเป็นไปตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP RAC และ RADP ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้นั้นเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มของ RAC และ/หรือ RADP ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ RAC และ/หรือ โครงการ RADP ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ RAC และ/หรือ โครงการ RADP ที่ RAC และ/หรือ RADP จะได้มีในอนาคตด้วย เพื่อการดำเนินกิจการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ

[2] บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง (1) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งถือหุ้นในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (2) นิติบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ถือหรือมีหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (3) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลตามข้อ (1) ข้างต้น (4) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตามข้อ (1) ข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้น (5) กรรมการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ตลอดระยะเวลาที่ RAC ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ RAC ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน RAC ตกลงจะดำเนินการเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
ข้อตกลงในการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP RAC และ RADP ตกลงจะไม่ชี้นำ ชักชวน ชักจูง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดต่อผู้เช่าพื้นที่ที่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ดังกล่าวเข้าไปเช่าพื้นที่ และ/หรือ รับบริการในทรัพย์สินที่ RAC และ/หรือ RADP และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวมีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว แทนทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ RAC และ RADP จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งการพิจารณาคำขอดังกล่าวให้ RAC และ/หรือ RADP ทราบโดยไม่ชักช้า และกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอของ RAC และ/หรือ RADP โดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินอายุของสัญญาฉบับนี้ 2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่จำต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก RAC และ RADP ทั้งนี้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ RAC และ RADP มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อีกทั้ง RAC และ RADP ยินยอมให้กองทรัสต์นำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ RAC และ RADP ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ RAC และ/หรือ RADP</u> หาก RAC และ/หรือ RADP จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP และ/หรือ สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (รวมเรียกหรือแยกกันเรียกสัญญาอื่นว่า “**สัญญาเข้าลงทุน**”) หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ

สัญญาเข้าลงทุน โดย RAC และ/หรือ RADP ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ RAC และ/หรือ RADP ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ RAC และ/หรือ RADP ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน

ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดย RAC และ/หรือ RADP ตามที่ระบุไว้ข้างต้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ RAC และ/หรือ RADP ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน <u>หรือ</u> เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ RAC และ/หรือ RADP ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน

2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</u>

หากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก RAC และ/หรือ RADP หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ RAC และ/หรือ RADP ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจาก RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการริช แอสเซ็ท)

ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น RAC และ/หรือ RADP มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน

	โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า RAC และ/หรือ RADP มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของ RAC และ/หรือ RADP นั้น ไม่ตัดสิทธิของ RAC และ/หรือ RADP ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ RAC และ/หรือ RADP ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว RAC และ/หรือ RADP มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา และการสิ้นสุดของสัญญา	1. สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RAC และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ RADP เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือเว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ 2. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของ RAC RADP และกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ RAC (สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท)**

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี (“**ทรัสตี**”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”) 2. บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) 3. บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”)
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งจะได้นิยามต่อไป) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งจะได้นิยามต่อไป) ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้

ทรัพย์สินที่บริหาร	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารในโครงการริช แอสเซ็ท รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RAC สำหรับโครงการ RAC และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RADP สำหรับโครงการ RADP (รวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**")
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ ("**ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก**") เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาอาจตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 3 (สาม) ปี โดยกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภายใต้หัวข้อ "การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" และหากมีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ให้เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงอัตราค่าตอบแทนในการบริหารและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคู่สัญญาจะตกลงในเรื่องการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่คู่สัญญามีความประสงค์จะตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นอย่างอื่น ซึ่งคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์นั้นให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 (หก) เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RAC สำหรับโครงการ RAC และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RADP สำหรับโครงการ RADP
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลภายนอกหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลภายนอกหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวที่มีอยู่ก่อนวันที่สัญญามี

	ผลใช้บังคับที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการแต่งตั้ง หรือมอบหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้นให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญานี้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกระทำใดๆ ของผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวที่เป็นการฝ่าฝืนสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยก่อนหรือ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณารับทราบ และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่าง

	ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสตีพิจารณารับทราบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) เดือน ก่อนสิ้นรอบปีบัญชีถัดไปในแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ล่วงหน้า 3 (สาม) ปี (Major Renovation Plan) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2564 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2564 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสตีทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึงไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด 6. การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
ค่าตอบแทน	ทรัสตีตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทรัสตีตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหารให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน* ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ ที่ (ไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยรับ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*

*รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

3. นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น ทรัสตีตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แนะนำหรือจัดหา) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ต่อเมื่อผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาเช่ารายย่อย และส่งมอบเงินประกันการเช่า และ/หรือ การบริการครบถ้วนแล้ว ในอัตราดังนี้

3.1. <u>ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่</u>

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน

(2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง

	เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน) (3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ 3.1. นี้ 3.2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน (2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน) (3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ 3.2.
ค่าใช้จ่าย	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าส่วนกลาง (Common Area Fees) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเฉพาะในจำนวนตามสัดส่วนพื้นที่ที่ลงทุนภายใต้สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และการบริหารจัดการใดๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง และไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operating Expenses) 2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ)

	3. ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นไปตามระเบียบการเบิกใช้วงเงินสดย่อยที่ได้ตกลงไว้กับทรัสตี และผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ตามระเบียบการเบิกใช้วงเงินสดย่อยดังกล่าว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ และเอกสารหลักฐานประกอบที่เพียงพอมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง จากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำคำสั่งพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบนำส่งให้แก่ทรัสตีเพื่อตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบที่เพียงพอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีตรวจสอบพบในภายหลังว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีมีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้ดังกล่าวได้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์โดยการจ่ายคืนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานประจำวันของกองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะชำระค่าปรับในการชำระเงินค่าใช้จ่ายคืนล่าช้าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วน 4. สำหรับการดำเนินการใดๆ หรือค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษใดๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มิได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณ เป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาถึงรายละเอียดดังกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสตีพิจารณาเพื่ออนุมัติถึงรายละเอียดดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน โดยการอนุมัติดังกล่าวให้ถือเป็นการอนุมัติเป็นคราวๆ ไป

การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือนเปรียบเทียบกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่วางไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ส่งผลการปฏิบัติงานประจำเดือนให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบ และมีหน้าที่สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายไตรมาสเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย 2. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 1 (หนึ่ง) ปีนับจากนับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี (“**ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน**”) โดยการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี (“**เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน**”) 3. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งรวมถึงภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรงและส่งผลกระทบต่อรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว โดยในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ (ก) เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หกเดือน) เดือนนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หรือ (ข) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่น หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีรายได้จากการดำเนินงานลดลงเกินร้อยละ 15 (สิบห้า) เมื่อเทียบกับรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ (ก) หรือทราบเหตุตามข้อ (ข) ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) และคู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการ ดังนี้ (1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้นๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ (2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้

ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญานี้ต่อไป

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้
   (1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตามรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ รอบปีบัญชี โดยจะพิจารณาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ
   (2) ในกรณีที่รายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น
   (3) ในกรณีที่รายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในรอบปีบัญชีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้สุทธิจากการดำเนินงานเฉพาะในรอบปีบัญชีถัดไปนั้น ("**ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน**")
5. หากปรากฏว่ารายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ กองทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันตามที่กล่าวข้างต้น และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้สุทธิจากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 2. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูล

	ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์
การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินการสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สิน 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และรายงานข้อมูลดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u> (1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RAC หรือในกรณีที่

RADP ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RADP หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RAC หรือในกรณีที่ RADP ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RADP (แล้วแต่กรณี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RAC หรือ RADP ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการ RADP หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้นๆ

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ “การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 3. ภายใต้หัวข้อ “หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจงใจหรือโดยทุจริตหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

	2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์</u> (1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี</u> ในกรณีที่ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทรัสตีได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา	1. สิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ (1)</u> ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ RAC หรือเกิดจาก RADP ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ RADP ซึ่งส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) ข้อ (3) ข้อ (4) หรือ ข้อ (5) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแยกเป็นรายโครงการไป และผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีอาจใช้สิทธิเสนอให้ที่ประชุมหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ก็ได้

2. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์
ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) หรือ ข้อ (2) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์” ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ จากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์ จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี
ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี” ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากทรัสตีจากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

การสิ้นสุดของสัญญา	เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 1. ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ “การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อดังกล่าว 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์” หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 3. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 5. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RAC สำหรับโครงการ RAC และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ RADP สำหรับโครงการ RADP สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 6. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 7. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีไม่มีฐานะเป็นทรัสตี ของกองทรัสต์อีกต่อไป ไม่ว่าเกิดจากกรณีใดๆ ก็ตาม เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และ (1) หากเป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีมีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการ

	กองทรัสต์รายเดิมตามสัญญานี้ อย่างไรก็ดี ระหว่างที่ทรัสตียังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้จะตกเป็นของทรัสตีจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง (2) หากเป็นกรณีทรัสตีไม่มีฐานะเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ให้สิทธิและหน้าที่ของทรัสตีภายใต้สัญญานี้จะตกเป็นของทรัสตีรายใหม่

4) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท**

สาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RAC สำหรับโครงการ RAC และร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RADP สำหรับโครงการ RADP มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ผู้จำนอง	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด / บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (แล้วแต่กรณี)
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่ผู้จำนองต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าว ค่าเช่าตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดำรงไว้ซึ่งสิทธิที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะสามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวได้โดยปราศจากการกระทำการใดๆ ของผู้จำนองที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า และปราศจากการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าในช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าว
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้จำนองตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินที่จำนอง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้

การบังคับจำนอง	กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี)
การไถ่ถอนจำนอง	กองทรัสต์จะไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน 1. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC)/สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RADP) (แล้วแต่กรณี) ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่ครบเงื่อนไขข้างต้น โดยกองทรัสต์ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันที่ครบเงื่อนไขข้างต้น หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ RAC และ RADP มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RAC สำหรับโครงการ RAC</u>

ผู้จำนอง	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	1. โครงการ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 หมู่ที่ 19 ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย (1.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 103561, 103565 และ 98796) โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 90.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 1 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 1 ดังนี้ (“**ที่ดินที่จำนองโครงการ 1**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินตามโฉนด**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
103561	0	3	56.2
103565	0	3	56.3
98796	0	3	78.1
รวม	**2**	**2**	**90.6**

(1.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 1 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 2,400 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 1 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 1 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่จำนองโครงการ 1**”)

2. โครงการ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 899/1, 899/3, 899/6, และ 899/7 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และเลขที่ 899/2, 899/4, และ 899/5 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(2.1) ที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 103449, 103450, 106476, 106477, 106478, 106479 และ 106481) โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 2 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 2 ดังนี้ (“**ที่ดินที่จำนองโครงการ 2**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ที่ดินตามโฉนด		
	ไร่	งาน	ตร.ว.
103449	0	2	61
103450	0	2	52
106476	0	2	60
106477	0	2	59
106478	0	2	59
106479	0	2	69
106481	0	2	76
รวม	**4**	**2**	**36**

(2.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 2 จำนวน 7 หลัง (แบ่งเป็น 7 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 5,880 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 2 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 2 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่จำนองโครงการ 2**”)

3. โครงการ 3 ตั้งอยู่เลขที่ 899/10 หมู่ที่ 20 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย
   (3.1) ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 129521) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 0 ไร่ 2 งาน 86.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 3 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 3 ("**ที่ดินที่จำนองโครงการ 3**")
   (3.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 3 จำนวน 1 หลัง (แบ่งเป็น 1 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 725 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 3 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 3 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่จำนองโครงการ 3**")
4. โครงการ 6 ตั้งอยู่เลขที่ 899/15 และ 899/16 และ 899/17 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย
   (4.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 127646, 127647 และ 103445) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 91.5 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 6 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 6 ดังนี้ ("**ที่ดินที่จำนองโครงการ 6**")

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่จำนอง (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
127646	1	0	13.0
127647	1	0	7.5
103445	1	0	71.0
รวม	**3**	**0**	**91.5**

   (4.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 6 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 3,000 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 6 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 6 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่จำนองโครงการ 6**")

5. โครงการ 7 ตั้งอยู่เลขที่ 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/26, 899/27, 899/28 และ 899/30 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(5.1) ที่ดินจำนวน 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 147886, 131197, 154545, 131198, 131199, 154543, 131200, 154544, 131201 และ 131202) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 30.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 7 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 7 ดังนี้ (“**ที่ดินที่จำนองโครงการ 7**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่จำนอง (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
147886	0	3	20.8
131197	0	2	81.0
154545	0	2	81.9
131198	0	2	81.9
131199	0	2	93.5
154543	0	2	95.0
131200	0	2	84.4
154544	0	2	93.5
131201	0	2	91.6
131202	0	3	6.6
รวม	**7**	**1**	**30.20**

(5.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 7 จำนวน 10 หลัง (แบ่งเป็น 10 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,600 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 7 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 7 อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่จำนองโครงการ 7**”)

6. โครงการ 10 เฟส 1 ตั้งอยู่เลขที่ 899/58, 899/59, 899/61 และ 899/62 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(6.1) ที่ดินจำนวน 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 144652, 144653, 144655 และ 144656) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 29.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 1 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 10 เฟส 1 ดังนี้ ("**ที่ดินที่จำนองโครงการ 10 เฟส 1**")

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่จำนอง (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
144652	0	2	82.9
144653	0	2	82.2
144655	0	2	82.7
144656	0	2	82.0
รวม	**2**	**3**	**29.8**

(6.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 10 เฟส 1 จำนวน 4 หลัง (แบ่งเป็น 4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 3,815 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 10 เฟส 1 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 10 เฟส 1 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่จำนองโครงการ 10 เฟส 1**")

7. โครงการ 10 เฟส 2 ตั้งอยู่เลขที่ 899/65, 899/66 และ 899/67 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริพาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

(7.1) ที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 149313, 149314 และ 149315) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 74.3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 2 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 10 เฟส 2 ดังนี้ ("**ที่ดินที่จำนองโครงการ 10 เฟส 2**")

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th colspan="3">พื้นที่ที่ดินที่จำนอง (ประมาณ)</th></tr>
<tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr>
<tr><td>149313</td><td>0</td><td>2</td><td>58.2</td></tr>
<tr><td>149314</td><td>0</td><td>2</td><td>58.1</td></tr>
<tr><td>149315</td><td>0</td><td>2</td><td>58.0</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>1</td><td>3</td><td>74.3</td></tr>
</table>

(7.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 10 เฟส 2 จำนวน 3 หลัง (แบ่งเป็น 3 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 2,805 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนองโครงการ 10 เฟส 2 ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 10 เฟส 2 อยู่ในปัจจุบัน (“อาคารที่จำนองโครงการ 10 เฟส 2”)</td></tr>
<tr><td>วงเงินจำนอง</td><td>มูลค่าประมาณ 479,850,000 (สี่ร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านแปดแสนห้าหมื่น) บาท</td></tr>
</table>

(2) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ RADP สำหรับโครงการ RADP</u>

ผู้จำนอง	บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	โครงการ 9 ตั้งอยู่เลขที่ 899/47, 899/48, 899/49, 899/50, 899/51, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56 และ 899/57 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย 1. ที่ดินจำนวน 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 137191, 137192, 215573, 215574, 137193, 215575, 215576, 215577, 137195 และ 137196) โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 96.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการ 9 และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการ 9 ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่า**”)

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th><th colspan="3">พื้นที่ที่ดินที่จำนอง</th></tr>
<tr><th>ไร่</th><th>งาน</th><th>ตร.ว.</th></tr>
<tr><td>137191</td><td>0</td><td>2</td><td>71.3</td></tr>
<tr><td>137192</td><td>0</td><td>2</td><td>79.0</td></tr>
<tr><td>215573</td><td>0</td><td>2</td><td>71.3</td></tr>
<tr><td>215574</td><td>0</td><td>2</td><td>80.0</td></tr>
<tr><td>137193</td><td>0</td><td>2</td><td>80.1</td></tr>
<tr><td>215575</td><td>0</td><td>2</td><td>79.4</td></tr>
<tr><td>215576</td><td>0</td><td>2</td><td>47.9</td></tr>
<tr><td>215577</td><td>0</td><td>2</td><td>97.7</td></tr>
<tr><td>137195</td><td>0</td><td>2</td><td>78.6</td></tr>
<tr><td>137196</td><td>0</td><td>3</td><td>10.9</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>6</td><td>3</td><td>9</td></tr>
</table>
2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ 9 จำนวน 10 หลัง (แบ่งเป็น 10 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 12,050 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ 9 อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่เช่า**")
</td></tr>
<tr><td>วงเงินจำนอง</td><td>มูลค่าประมาณ 205,650,000 (สองร้อยห้าล้านหกแสนห้าหมื่น) บาท</td></tr>
</table>

<u>กลุ่มเอสทีพีแอล</u>

1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)**

คู่สัญญา	1. บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) 2. บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“ST Hill”) 3. บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“ST Hub”) (“STPL” “ST Hill” และ “ST Hub” รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)
	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)

ข้อตกลงในการวางเงินประกันของ STPL	1. STPL ตกลงวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติตามสัญญาของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ดังนี้ (“**เงินประกัน**”) (1) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ ST Hill และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ ST Hill ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) (รวมเรียกว่า “**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) และประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของ ST Hill ที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (2) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ ST Hub และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ ST Hub ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่าง ST Hub และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่าง ST Hub และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) (รวมเรียกว่า “**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) และประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของ ST Hub ที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (3) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 2. ในกรณีที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 1.(1)** และ**ข้อ 1.(2)** ข้างต้น กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้เต็มจำนวนทันที โดย STPL ตกลงจะไม่โต้แย้ง ทักท้วง หรือเรียกร้องเงินประกันดังกล่าวคืน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการฟ้องร้องหรือเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดจาก ST Hill และ/หรือ ST Hub สำหรับความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้อันมีจำนวนสูงกว่าเงินประกันนี้ 3. ในกรณีที่ STPL ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 1.(3)** ข้างต้น STPL และกองทรัสต์ตกลงให้เงื่อนไขในการริบเงินประกันและหน้าที่ของ STPL ในการนำเงินประกันมาเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ “***ข้อตกลงในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน***”

	4. กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินประกันดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้วเสร็จ และกองทรัสต์ได้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับเรียบร้อยแล้ว หรือจนถึงวันที่ STPL ได้ดำเนินการชำระค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามที่ระบุไว้ในข้อตกลงในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินภายใต้สัญญานี้ครบถ้วนแล้ว (แล้วแต่วันใดจะเป็นวันหลังสุด) (“**ระยะเวลาการวางเงินประกัน**”) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการวางเงินประกัน หรือเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยไม่ได้เกิดจากความผิดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์จะคืนเงินประกันให้แก่ STPL โดยไม่มีดอกเบี้ย อนึ่ง หากสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยเกิดจากความผิดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้เต็มจำนวน
ข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ระหว่าง STPL และกองทรัสต์ และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายในโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (“**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**”) มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ รวมทั้งตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งการได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการทำทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว โดยไม่ชักช้าเพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและ

	ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคันหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว
การควบคุมปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง	STPL ตกลงควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการป้องกัน และเยียวยา เพื่อให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าหลัก สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และ STPL จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ หรือเข้าไปดำเนินการแก้ไขเยียวยาการผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว เพื่อมิให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub ปฏิบัติผิดสัญญา กระทำการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญา หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ
ข้อตกลงในเรื่องป้ายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ	1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ST Hill และ ST Hub ตกลงว่า ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (“**ป้าย**”) ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และป้ายดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill และ/หรือ ST Hub นั้น เป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือบุคคลหรือทรัพย์สินใด หรืออาคารอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย โดย ST Hill และ/หรือ ST Hub จะเป็นผู้มีหน้าที่บำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub เองทั้งสิ้น และST Hill และ/หรือ ST Hub จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภค

	ต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับป้ายแต่เพียงผู้เดียว 2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ST Hill และ ST Hub ตกลงว่าตราบเท่าที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นพื้นที่ตั้งป้ายที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงร่วมกัน โดยกองทรัสต์ตกลงและรับทราบว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ และ ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าดังกล่าวข้างต้น (“**ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคาร**”) ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเริ่มแรกที่ 150,000 บาทต่อเดือน สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และภายหลังจากนั้นอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และสัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย ST Hill จะชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน ภายในไม่เกินวันที่ 5 ของเดือนถัดไป
ข้อตกลงในเรื่องการชดเชยกรณีผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด (Option to Early Terminate) ในโครงการเอสที บางบ่อ	ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ ซึ่งมีอยู่ก่อน หรือ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Terminate) และผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน (Security Deposit) ตามสัญญาบริการลูกค้า หรือผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน (Security Deposit) แต่ต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกัน (Security Deposit) ตามสัญญาบริการลูกค้า STPL ตกลงที่จะชดเชยเงินประกัน (Security Deposit) ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (1) เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (Security Deposit) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว <u>หรือ</u> (2) เป็นจำนวนเงิน

	เท่ากับส่วนต่างของเงินประกัน (Security Deposit) กับค่าปรับ (Early Termination Penalty) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ดังกล่าวภายใต้สัญญาบริการลูกค้าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น หรือจนกว่าสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน)
ข้อตกลงในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ระหว่าง STPL และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน**”) STPL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่าง STPL บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“**บันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน**”) ทุกประการ โดย STPL จะชำระหรือมอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (“**ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน**”) ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวดๆ ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ได้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางปะอิน ถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (1) <u>ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</u> หาก STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับเดือนดังกล่าวที่ STPL มีสิทธิได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ STPL ทราบล่วงหน้า โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระ

	ให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป (2) <u>ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</u> ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้ว หาก STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL ภายใต้สัญญานี้ โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไป คืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินจำนวนดังกล่าว (“**ระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกัน**”) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับเงินประกันครบในจำนวน 15 ล้านบาทดังเดิม ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) (“**ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์**”) STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเรื่องเขื่อน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 คราว ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญานี้ทันที
ข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ	สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“**พื้นที่ในโครงการ**”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าหากเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้ (1) หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ณ วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า<u>หรือ</u> (2) สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่ในโครงการรายใดสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

โครงการซัมเมอร์ฮับ	(2.1) ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**”) <u>หรือ</u> (2.2) ภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) ซึ่งจะตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ พื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ) STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่<u>หรือ</u>ที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่<u>หรือ</u>ที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว และชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่า STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้ (1) <u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่</u> : (ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC (เฉพาะกรณีพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) <u>หรือ</u> (ข) ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น (แล้วแต่ว่าข้อ (ก) หรือข้อ (ข) วันใดจะถึงก่อน) (2) <u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ</u> <u>(2.1) ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือ (2.2) ภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC</u> : (ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC (เฉพาะ

	กรณีพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หรือ (ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น (แล้วแต่ว่าข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข) วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น รวมเรียกว่า (“**ระยะเวลาการชดเชย**”) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้นภายในระยะเวลาการชดเชยได้ตามข้อ (1) และ/หรือ ข้อ (2) ข้างต้น แต่ระยะเวลาการเช่าของสัญญาบริการลูกค้าที่ได้เข้าทำดังกล่าวจะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย หรือสัญญาบริการลูกค้าที่ได้เข้าทำดังกล่าวสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาการชดเชย STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุด นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ทั้งนี้ หน้าที่ในการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับพื้นที่ในโครงการขึ้นอยู่กับหน้าที่ของผู้เช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขของสัญญาบริการลูกค้าที่มีอยู่ก่อนหน้า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาการชดเชย หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) รับชำระข้างต้น STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย โดยกองทรัสต์ตกลงจะจัดทำใบแจ้งหนี้ และ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระอัตราค่าเช่าที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงรับชำระให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ ค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่า (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับพื้นที่ในโครงการ ตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้นั้นจากกองทรัสต์
ข้อตกลงของ ST Hill และ ST Hub เกี่ยวกับพื้นที่จัด	สำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“**พื้นที่ให้บริการ**”) ST Hill และ ST Hub ตกลงว่า ณ วันจดทะเบียน

งาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ	สิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ให้บริการในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่เป็นพื้นที่ให้บริการในโครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**”) มีค่าบริการรวมซึ่งคำนวนมาจากรายได้ค่าบริการของทุกสัญญาบริการที่เกี่ยวกับพื้นที่ให้บริการของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่ารวมกันอยู่ที่จำนวนเท่าใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (“**ค่าบริการรวม**”) หากในช่วงระยะเวลาใดภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ ฮับ (Management Services Agreement) ซึ่งจะตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากพื้นที่ให้บริการมีจำนวนน้อยกว่าค่าบริการรวม ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมให้แก่กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ และในกรณีที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC (ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้บริการที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการสิ้นสุดลงดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการด้วย โดยกองทรัสต์ตกลงจะจัดทำใบแจ้งหนี้ และ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าบริการส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงรับชำระให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับพื้นที่ให้บริการตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้นั้นจากกองทรัสต์
มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่า	ภายในระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC (เฉพาะกรณีโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) จากโครงการเอสที บางบ่อ และ/หรือ โครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ตามตารางที่ระบุด้านล่างนี้ (“**ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์**”)

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
<u>สำหรับระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</u>
<table>
<tr><th>ชื่อโครงการ</th><th>ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์
(ล้านบาท)</th></tr>
<tr><td>โครงการเอสที บางบ่อ</td><td>48.23</td></tr>
<tr><td>โครงการเอสที บางปะอิน</td><td>54.52</td></tr>
<tr><td>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</td><td>72.15</td></tr>
<tr><td>โครงการซัมเมอร์ฮับ</td><td>54.21</td></tr>
</table>
หมายเหตุ: ทั้งนี้ ในการคำนวณเพื่อหาค่าเช่ารวมต่อเดือนที่คาดการณ์ให้คำนวนจากระยะเวลาของค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ตามสัดส่วน (Pro Rata Basis)

STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน โดยกองทรัสต์ตกลงจะจัดทำใบแจ้งหนี้ และ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระเงินส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้นั้นจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากโครงการเอสที บางบ่อ และ/หรือ โครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) มากกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ คู่สัญญาตกลงให้รายได้ค่าเช่าส่วนเกินนั้นเป็นของกองทรัสต์
</td>
</tr>
<tr>
<td>การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายใต้มาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า</td>
<td>เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของ STPL ST Hill และ ST Hub ภายใต้ (1) ข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (2) ข้อตกลงของST Hill และ ST Hub เกี่ยวกับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ และ (3) มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่า (มาตรการทั้งหมดข้างต้นรวมเรียกว่า “มาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ ให้มีการวางเงินเป็นหลักประกัน เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจำนวนเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ/หรือ จำนวนเงินหลักประกันดังกล่าวจะครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ เป็นจำนวนดังต่อไปนี้ (“เงินหลักประกัน”)</td>
</tr>
</table>

	<table><tr><th>ชื่อโครงการ</th><th>ผู้วางหลักประกัน</th><th>จำนวนเงินหลักประกัน (ล้านบาท)</th></tr><tr><td>โครงการเอสที บางบ่อ</td><td>STPL</td><td rowspan="2">22.34</td></tr><tr><td>โครงการเอสที บางปะอิน</td><td>STPL</td></tr><tr><td>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</td><td>ST Hill</td><td>10.80</td></tr><tr><td>โครงการซัมเมอร์ฮับ</td><td>ST Hub</td><td>21.08</td></tr></table> โดยในกรณีที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ภายใต้มาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการเรียกเก็บเงินในจำนวนที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับชำระให้แก่กองทรัสต์ จากเงินหลักประกันได้โดยในกรณีที่เงินหลักประกันอยู่ในรูปของหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ กองทรัสต์จะดำเนินการเรียกเก็บเงินไปยังธนาคารพาณิชย์ที่เป็นผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และ/หรือ ในกรณีที่เงินหลักประกันอยู่ในรูปของบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการหักและโอนเงินดังกล่าวเข้าบัญชีของกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิในการพิจารณาทยอยคืนเงินหลักประกันดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ตามระยะเวลาการชดเชยของมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ลดลงไปเรื่อย ๆ ทั้งนี้โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของกองทรัสต์
ข้อตกลงเพิ่มเติมของ STPL เกี่ยวกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ	สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ หากภายในช่วงระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) นั้น มีสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายใดสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจะได้ย้ายออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อไปเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์พ้อยท์แทนหรือไม่ก็ตาม STPL ตกลงชำระเงินชดเชยในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าว จำนวน 2 เดือน ให้แก่กองทรัสต์
การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน ST Hill และ ST Hub	ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) STPL ตกลงจะดำเนินการให้สัดส่วนการถือหุ้นของ STPL และ/หรือ บริษัทในเครือของ STPL และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ STPL ใน ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) หาก STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน[3] ดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน การดำเนินธุรกิจตามปกติทางการค้าของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่ การสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าหรือเพื่อขายให้แก่ลูกค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ให้เช่าซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (“**ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน**”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงว่า STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวนั้น อนึ่ง การใช้สิทธิการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ดังกล่าวต้องเป็นไปตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) STPL ST Hill และ ST Hub ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดใช้ชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ เครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในหรือมีไว้นั้นเป็นทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการเอสที บางบ่อ และ/หรือ โครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้รวมถึงชื่อ และ/หรือ เครื่องหมายการค้า และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ และ/หรือ

[3] บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง (1) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งถือหุ้นในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (2) นิติบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ถือหรือมีหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (3) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลตามข้อ (1) ข้างต้น (4) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตามข้อ (1) ข้อ (2) หรือข้อ (3) ข้างต้น (5) กรรมการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

	เครื่องหมายอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการดังกล่าวที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะได้มีในอนาคตด้วย เพื่อการดำเนินกิจการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ
ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ตลอดระยะเวลาที่ STPL ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ STPL ตกลงต่อกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน STPL ตกลงจะดำเนินการ และดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (หากมี) เสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
ข้อตกลงในการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) STPL ST Hill และ ST Hub ตกลงจะดำเนินการ และดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (หากมี) ไม่ชี้นำ ชักชวน ชักจูง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดต่อผู้เช่าพื้นที่ที่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ดังกล่าวเข้าไปเช่าพื้นที่ และ/หรือ รับบริการในทรัพย์สินที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวมีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าว แทนทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ STPL ST Hill และ ST Hub จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งการพิจารณาคำขอดังกล่าวให้ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ทราบโดยไม่ชักช้า และกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub โดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินอายุของสัญญาฉบับนี้ 2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์โอนสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่จำต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก STPL ST Hill และ ST Hub ทั้งนี้ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้ STPL ST Hill และ ST Hub มีหน้าที่เกินกว่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อีกทั้ง STPL ST Hill และ ST Hub ยินยอมให้กองทรัสต์นำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ STPL ST Hill และ ST Hub ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

เหตุผิดนัดผิดสัญญา	1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub</u> (1) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL</u> หาก STPL จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) (รวมเรียกหรือแยกกันเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุนของ STPL**") หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL โดย STPL ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ STPL ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ STPL ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL (2) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ ST Hill</u> หาก ST Hill จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และ/หรือ สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และ/หรือ สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แบบมีเงื่อนไข (รวมเรียกหรือแยกกันเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill**") หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill โดย ST Hill ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ ST Hill ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็น

สาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ ST Hill ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill

(3) <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ ST Hub</u>

หาก ST Hub จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) และ/หรือ สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) และ/หรือ สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮับ) และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (รวมเรียกหรือแยกกันเรียกสัญญาอื่นว่า “**สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub**”) หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub โดย ST Hub ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ ST Hub ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของกองทรัสต์เป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของ ST Hub ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub

ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดย STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตามที่ระบุไว้ข้างต้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน <u>หรือ</u> เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ STPL ST Hill และ ST Hub ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ

สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน

2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</u>

หากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub โดยกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจาก STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)

ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ STPL และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hill และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของ ST Hub อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub นั้น ไม่ตัดสิทธิของ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ภายใต้ข้อกำหนด

	และเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว STPL และ/หรือ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา และการสิ้นสุดของสัญญา	1. สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้หรือเว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ 2. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของ STPL ST Hill ST Hub และกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ** STPL

ผู้จำนอง	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) ได้แก่ 1. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 47591, 47590, 47597, 47598, 47596, 47595 และ 47592) และที่ดินจำนวน 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 47594 และ 47593) รวมทั้งสิ้น 9 โฉนด โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนด 44 ไร่ 3 งาน 40.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางบ่อ 2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 หลัง (แบ่งเป็น 9 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 37,656 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางบ่อ

	3. ที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนด 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางปะอิน 4. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่นๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 อาคาร โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,578 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางปะอิน
วงเงินจำนอง	มูลค่าประมาณ 1,257,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยห้าสิบเจ็ดล้าน) บาท
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	1. หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่ผู้จำนองต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอินดังกล่าว ค่าเช่าตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดำรงไว้ซึ่งสิทธิที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะสามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวได้โดยปราศจากการกระทำการใดๆ ของผู้จำนองที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า และปราศจากการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าในช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ดังกล่าว 2. หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “**สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่ง

	รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ดังกล่าว ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่า และการที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 3. หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า “**สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ**) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับดังกล่าว ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่า และการที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้จำนองตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินที่จำนอง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
การบังคับจำนอง	กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองผิดเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดดังนี้ 1. กรณีที่ผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2. กรณีที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้

	สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 3. กรณีที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ และในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ
การไถ่ถอนจำนอง	กองทรัสต์จะไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนทุกข้อ 1. เมื่อกองทรัสต์และ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุโดยบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าโดยกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง 2. เมื่อกองทรัสต์และ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุโดยบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าโดยกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง 3. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว <u>หรือ</u> เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที

	บางปะอิน ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่ครบเงื่อนไขตามข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. ข้างต้น โดยกองทรัสต์ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันที่ครบเงื่อนไขตามข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. ข้างต้น หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ STPL (สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)**

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี (“**ทรัสตี**”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”) 2. บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) 3. บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”)
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งจะได้นิยามต่อไป) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ซึ่งจะได้นิยามต่อไป) ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	1. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ 2. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับรวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**”)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“**ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก**”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาอาจตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 3 (สาม) ปี โดยกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภายใต้หัวข้อ “การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” และหากมีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ให้เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

	รวมถึงอัตราค่าตอบแทนในการบริหารและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคู่สัญญาจะตกลงในเรื่องการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่คู่สัญญามีความประสงค์จะตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นอย่างอื่น ซึ่งคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์นั้นให้แล้วเสร็จอย่างน้อย 6 (หก) เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน หรือ สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือ สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี)
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลภายนอกหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลภายนอกหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวที่มีอยู่ก่อนวันที่สัญญามีผลใช้บังคับที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการแต่งตั้ง หรือมอบหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้นให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญานี้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกระทำใดๆ ของผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวที่เป็นการฝ่าฝืนสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการ

	ปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยก่อนหรือ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสตีพิจารณารับทราบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) เดือน ก่อนสิ้นรอบปีบัญชีถัดไปในแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ล่วงหน้า 3 (สาม) ปี (Major Renovation Plan) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2564 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2564 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสตีทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว

	5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึงไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด 6. การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ “Summer Hill @ BTS Phra Khanong” กับ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” กับ บริษัท บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ตลอดระยะเวลาที่ยังปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ และใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ ฮับ
ค่าตอบแทน	ทรัสตีตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน** ภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ไม่ว่างวดหนึ่งงวดใด กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนดังกล่าว โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้า เพื่อนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ภายใต้บังคับแห่งเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในวรรคก่อน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทรัสตีตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหารให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราดังนี้

1.1. โครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน

- ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน* ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน** สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสตีชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.2. โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1 – 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*

*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ ที่ (ไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยรับ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

**ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน หมายถึง ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวดๆ เป็นรายเดือนตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

2.1. โครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*

2.2. โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน*

*รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน)ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

3. นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น ทรัสตีตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้แนะนำหรือจัดหา) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ต่อเมื่อผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาเช่ารายย่อย และส่งมอบเงินประกันการเช่า และ/หรือ การบริการครบถ้วนแล้ว ในอัตราดังนี้

3.1 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน

(2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน)

	(3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ 3.1. นี้ 3.2 ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน (2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน) (3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ 3.2. นี้
ค่าใช้จ่าย	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ค่าส่วนกลาง (Common Area Fees) ในโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน เฉพาะในจำนวนตามสัดส่วนพื้นที่ที่ลงทุนภายใต้สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และการบริหารจัดการใดๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง และไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operating Expenses) 2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ) 3. ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นไปตามระเบียบการเบิกใช้วงเงินสดย่อยที่ได้ตกลงไว้กับทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ตามระเบียบการเบิกใช้วงเงินสดย่อยดังกล่าว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ

	จัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้และเอกสารหลักฐานประกอบที่เพียงพอมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง จากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำคำสั่งพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบนำส่งให้แก่ทรัสตีเพื่อตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบที่เพียงพอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีตรวจสอบพบในภายหลังว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีมีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้ดังกล่าวได้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ โดยการจ่ายคืนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานประจำวันของกองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะชำระค่าปรับในการชำระเงินค่าใช้จ่ายคืนล่าช้าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จนถึงวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วน 4. สำหรับการดำเนินการใดๆ หรือค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษใดๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มิได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณ เป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาถึงรายละเอียดดังกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือค่าใช้จ่ายพิเศษนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสตีพิจารณาเพื่ออนุมัติถึงรายละเอียดดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน โดยการอนุมัติดังกล่าวให้ถือเป็นการอนุมัติเป็นคราวๆ ไป
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือนเปรียบเทียบกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่วางไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ส่งผลการปฏิบัติงานประจำเดือนให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและ

ตรวจสอบ และมีหน้าที่สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายไตรมาสเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

2. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 1 (หนึ่ง) ปีนับจากนับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี ("**ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน**") โดยการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ("**เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน**")

3. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งรวมถึงภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรง และส่งผลกระทบต่อรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว โดยในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ (ก) เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หกเดือน) เดือนนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ <u>หรือ</u> (ข) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่น หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีรายได้จากการดำเนินงานลดลงเกินร้อยละ 15 (สิบห้า) เมื่อเทียบกับรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ (ก) หรือทราบเหตุตามข้อ (ข) ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) และคู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการ ดังนี้

   (1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้นๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ

   (2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญานี้ต่อไป

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

   (1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตามรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อๆ ไป

	ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ รอบปีบัญชี โดยจะพิจารณาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ (2) ในกรณีที่รายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น (3) ในกรณีที่รายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในรอบปีบัญชีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้สุทธิจากการดำเนินงานเฉพาะในรอบปีบัญชีถัดไปนั้น ("**ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน**") 5. หากปรากฏว่ารายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ กองทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันตามที่กล่าวข้างต้น และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันดังกล่าว 6. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้สุทธิจากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 2. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์
การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ พื้นที่สำนักงาน และ/หรือ พื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่า และค่าบริการ (หากมี) สำหรับอาคาร และ/หรือ พื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด

	ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งเอกสารหลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินการสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สิน 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และรายงานข้อมูลดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u> (1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และ/หรือ โครงการเอสที บางปะอิน หรือในกรณีที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน หรือในกรณีที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถ

ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน หรือ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้นๆ

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ “การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 3. ภายใต้หัวข้อ “หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจงใจหรือโดยทุจริตหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือ

	ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี</u> ในกรณีที่ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทรัสตีได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา	1. สิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ (1)</u> ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน หรือเกิดจาก ST Hill และ/หรือ ST Hub ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น (2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ (2)</u> <u>ข้อ (3)</u> <u>ข้อ (4)</u> หรือ <u>ข้อ (5)</u> ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิ

เรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแยกเป็นรายโครงการไป และผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีอาจใช้สิทธิเสนอให้ที่ประชุมหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พิจารณาเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ได้

2. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์
ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) หรือ ข้อ (2) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์” ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ จากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์ จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

3. สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี
ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี” ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากทรัสตีจากเหตุดังกล่าว โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

การสิ้นสุดของสัญญา	เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 1. ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ “การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในข้อดังกล่าว 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จัดการกองทรัสต์” หรือในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามหัวข้อ “สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยทรัสตี” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 3. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 5. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับสิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที 6. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 7. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีไม่มีฐานะเป็นทรัสตี ของกองทรัสต์อีกต่อไป ไม่ว่าเกิดจากกรณีใดๆ ก็ตาม เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และ (1) หากเป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีมีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการ

	กองทรัสต์รายเดิมตามสัญญานี้ อย่างไรก็ดี ระหว่างที่ทรัสตียังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้จะตกเป็นของทรัสตีจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง (2) หากเป็นกรณีทรัสตีไม่มีฐานะเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ให้สิทธิและหน้าที่ของทรัสตีภายใต้สัญญานี้จะตกเป็นของทรัสตีรายใหม่

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน**

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. โครงการเอสที บางบ่อ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/45, 122/47, 122/48, 122/49 และ 122/50 หมู่ที่ 6 ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย (1.1) บางส่วนของที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 47591, 47590, 47597, 47598, 47596, 47595 และ 47592) และที่ดินจำนวน 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 47594 และ 47593) รวมทั้งสิ้น 9 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางบ่อ ดังนี้ (“**ที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางบ่อ**”)

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
บางส่วนของ 47591	3	2	53.2
บางส่วนของ 47590	7	-	19.0
บางส่วนของ 47597	5	2	89.7
บางส่วนของ 47598	4	2	23.9
บางส่วนของ 47596	5	3	11.8
บางส่วนของ 47595	4	-	74.3
47594	4	1	40.6
47593	3	1	63.2
บางส่วนของ 47592	2	3	18.6
รวม	**41**	**1**	**94.3**

(1.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 หลัง (แบ่งเป็น 9 ยูนิต) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 37,656 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางบ่อ ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางบ่อ อยู่ในปัจจุบัน ("**อาคารที่เช่าโครงการเอสที บางบ่อ**")

2. โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ที่เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประกอบด้วย

(2.1) ที่ดินจำนวน 7 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624) โดยมีเนื้อที่เช่ารวมประมาณ 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางปะอิน ดังนี้ ("**ที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน**")

โฉนดที่ดินเลขที่	**พื้นที่ที่ดินที่เช่า (ประมาณ)**		
	ไร่	**งาน**	**ตร.ว.**
33617	5	3	73
33618	5	3	77
33619	6	2	69
33621	4	2	25
33622	5	3	50
33623	5	3	55
33624	5	3	60
รวม	**40**	**3**	**9**

(2.2) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่นๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 อาคาร โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,578 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วน

	ควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางปะอิน อยู่ในปัจจุบัน (“**อาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน**”)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีนับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
ค่าเช่า	1. ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,257,000,000 (หนึ่งพันสองร้อยห้าสิบเจ็ดล้าน) บาท สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (“**ค่าเช่า**”) 2. ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใดนอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	1. ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถระดมทุน และ/หรือ ผู้เช่าสามารถกู้ยืมเงิน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าเห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ ภายในวันและเวลาตามที่ผู้เช่าจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ (เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามที่กำหนดไว้ให้กับกองทรัสต์) และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และสามารถใช้งานได้ตามปกติและตาม

	วัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ถือว่าผู้เช่าได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าสามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจากกผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าที่ผู้เช่าจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าหรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า แต่เพียงฝ่ายเดียว
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าโดยการประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการข้างต้น หรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า	1. การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้เสร็จสิ้นแล้ว (1) คำรับรองของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้ให้เช่าได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์และการดำเนินการใดๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ (3) ผู้ให้เช่าได้ปลดภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า รวมถึงการจำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัท เอสที ฮับ

จำกัด และกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**") สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**") และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัท เอสที ฮับ จำกัด และกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**")

(4) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

(5) ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่า ระหว่างผู้ให้เช่า กับบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2561 ("**สัญญาเช่าของแอลเอฟ**") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ผู้ให้เช่าและบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาเช่าของแอลเอฟที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และอาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอินไว้อยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ เพื่อให้บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด รับทราบว่าผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และอาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าของแอลเอฟและสัญญาจ้างบริการที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าช่วงที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และอาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน จากผู้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่แทนที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่เดิม โดยผู้เช่าจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

(6) ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และ LF Logistics (Hong Kong) Limited ("**LF Hong Kong**") ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดทั้งหมดของบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าของแอลเอฟและสัญญาจ้างบริการที่เกี่ยวข้อง ตาม Deed of Guarantee ระหว่างผู้ให้เช่า กับ LF Hong Kong ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2560 ("**Deed of Guarantee**") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตาม Deed of Guarantee ให้แก่ผู้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่แทนที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่เดิม ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

(7) ผู้ให้เช่าและบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าของแอลเอฟ ได้ดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การยกเลิกการจดทะเบียนการเช่า

ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของแอลเอฟแต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ให้เช่าและบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และอาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอินไว้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าโครงการเอสที บางปะอิน และอาคารที่เช่าโครงการเอสที บางปะอินแล้วเสร็จ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของแอลเอฟ ที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวและเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสัญญาเช่าของแอลเอฟ ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาดังกล่าวนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป

(8) ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายที่จะดำเนินการตามสัญญานี้ และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุ ของใบอนุญาตนั้น ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้

(9) ผู้ให้เช่าได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ผู้เช่า โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (“**ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่**”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ คู่สัญญา จากผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามที่ผู้เช่ากำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว (ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีสัญญาเช่าของแอลเอฟและสัญญาจ้างบริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง Deed of Guarantee ซึ่งจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามข้อ (5) และข้อ (6) ข้างต้น)

2. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย

	หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 47590, 47591, 47592, 47593, 47594, 47595, 47596, 47597 และ 47598 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และที่ดินโฉนดเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน จำนวน 4 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (“**ทรัพย์สินที่จำนอง**”) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) ดังนี้ (1) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ (2) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (3) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินของทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ 3. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าเนื่องมาจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1.(1) ถึงข้อ 1.(3) ข้างต้น หลักประกันที่ผู้ให้เช่าให้ไว้เพื่อเป็นประกันตามข้อ 1. เป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือในวันที่สัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลง

	เนื่องจากเหตุที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินของทรัพย์สินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ 3. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 4. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของทรัพย์สินที่เช่า 5. นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมบนที่ดินที่เช่า (“**อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่**”) หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ดี หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง คู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดในการดำเนินการให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (1) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ออกไป โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเองทั้งสิ้น <u>หรือ</u> (2) ให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนอื่นใดจากผู้ให้เช่า ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคแรกข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งรวมถึงการรื้อถอนหรือแก้ไขอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองด้วย 6. ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไป ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย (หากมี) หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า แต่เพียงฝ่ายเดียว

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ ดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระไปให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า

2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าในการให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น (รวมเรียกว่า "**ค่าเช่าและค่าบริการ**") สำหรับระยะเวลาตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่ผู้เช่า และให้ถือว่าผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการเดิมยังคงเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้านั้นๆ อยู่ และผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

(2) ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่หรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว (หากมี) ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะเป็นการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าระหว่างผู้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดยที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าใหม่กับผู้เช่าโดยตรง

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้ชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการและ/หรือ เงินอื่นใดดังกล่าวซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายใดๆ หรือทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือเสื่อมประโยชน์ที่ผู้เช่าพึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าครบถ้วน

3. ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าซึ่งได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าว
4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
5. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (เว้นแต่เป็นการจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามที่กำหนดไว้ให้กับผู้เช่า) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และหากผู้เช่าให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
6. ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ามีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ถนน ทางรถยนต์ ทางเดิน และทางเข้า-ออก) (“**สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง**”) ใดในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพยสิทธิหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่มีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า (โดยไม่มีค่าตอบแทนนอกเหนือไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้) และผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
7. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความ

	ยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 8. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของแอลเอฟที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวและเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสัญญาเช่าของแอลเอฟสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาดังกล่าวนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของแอลเอฟแต่เพียงฝ่ายเดียว 9. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ได้โดยเร็ว โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าว 10. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 47589 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางเพรียง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของโครงการเอสที บางบ่อ ระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (“**ที่ดินทางเข้าออก**”) เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้อย่างปกติ รวมทั้งเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการร้องขอจากผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าด้วย โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม แทนผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่ผู้เช่าได้ชำระไปจริง ให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าว

	ในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับแต่วันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยจากผู้ให้เช่าครบถ้วน ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออกตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใดๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยผู้ให้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น
การประกันภัย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (2) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าอาจมีต่อบุคคลภายนอก

	อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจพิจารณาจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกัน และมีผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้น เพิ่มเติมได้ 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 4. อนึ่ง ผู้เช่าอาจกำหนดให้ผู้ให้กู้ของผู้เช่า เป็นผู้รับประโยชน์ในสิทธิของประกันภัยแทนผู้เช่าได้ในกรณีที่ผู้เช่าผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินที่ผู้เช่าได้เข้าทำกับผู้ให้กู้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้กู้ได้ตกลงกัน (หากมี)
การโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา และการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าจะแจ้งการพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าและผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่า

	ช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น "**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป "**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป 1. <u>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</u> ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ (แต่อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการเอสที บางบ่อ และ/หรือ โครงการเอสที บางปะอิน ได้อย่างเต็มที่เสมือนก่อนที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดย (1) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า (2) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าหรือไม่ต่ำกว่าแบบแปลนก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้ และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงิน

ค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม

(4) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับไม่เพียงพอ หรือผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

2. <u>ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</u>

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้

(1) ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ และจะพิจารณาเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่

(3) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง

ดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

(4) เมื่อการก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(5) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

(6) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณดังนี้

	จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับที่จะแบ่งให้ผู้เช่า = (มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* / มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่า** โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*) x จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ *วันที่เกิดเหตุการณ์หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ **ระยะเวลาการเช่า หมายถึง ระยะเวลาการเช่าเป็นเวลา 30 ปี โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	1. ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยทันทีในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทน ผู้ให้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และผู้เช่าสงวนสิทธิในการเข้าร่วมดำเนินการเจรจากับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับผู้ให้เช่าด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจาหรือดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้

$$\text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า}$$

*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย

3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะคืนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืนให้ผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้

$$\text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า}$$

*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอน ไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

	โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าทดแทนการเวนคืนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนการเวนคืน โดยให้ถือว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระคืนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่ผู้เช่าอาจได้รับในกรณีตามข้อนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า</u> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (แล้วแต่กรณี) สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**") หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์

อักษรจากผู้เช่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของผู้เช่าเป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน

(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทางเข้าออก และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(4) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(6) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(7) ในกรณีที่บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ ในกรณีที่บริษัท เอสที ฮับ จำกัด จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาดังกล่าว และบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และ/หรือ บริษัท เอสที

	ฮับ จำกัด ไม่สามารถปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นๆ จนเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับจำนองทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</u> ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน)
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา	**<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด และการสิ้นสุดของสัญญา</u>** 1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า (1) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1. (1)</u> ภายใต้หัวข้อ ***<u>"เหตุผิดนัดผิดสัญญา"</u>*** และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือ เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น (2) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1. (2)</u> <u>ข้อ 1. (3)</u> <u>ข้อ 1. (4)</u> <u>ข้อ 1. (5)</u> หรือ<u>ข้อ 1. (6)</u> ภายใต้หัวข้อ "***<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>***" ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่น

ใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า และค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน

(4) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่

2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"เหตุผิดนัดผิดสัญญา"*** และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้ให้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(2) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่านั้นหรือไม่

3. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้สัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ และผู้

เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. (7) *(สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ)* ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย***" ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้

(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน"*** ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้เช่าครบตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 4. ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน"*** ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน"*** ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย

(4) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(5) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(6) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้

(7) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือมีความชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

(8) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"***

	<u>ผลของการสิ้นสุดสัญญา</u> 4. กรณีตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 3. (1) ถึง ข้อ 3. (5)</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. กรณีตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 3. (6)</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. กรณีตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 3. (7)</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า 7. กรณีตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 3. (8)</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1.</u> หรือ<u>ข้อ 2.</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตาม<u>ข้อ 3. (2)</u> หรือ<u>ข้อ 3. (3)</u> ภายใต้หัวข้อ ***"<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา</u>"*** 2. นอกจากนี้ เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ผู้ให้เช่า	B.I.C. ("**เจ้าของที่ดิน**" หรือ "**ผู้ให้เช่า**") **หมายเหตุ**: B.I.C. รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับนี้มาจากนายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า "**เจ้าของที่ดินรายเดิม**") อันเนื่องมาจากการโอนเพื่อชำระค่าหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิมและนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560
ผู้เช่า	ST Hill ("**ผู้เช่า**")
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 บางส่วนของที่ดิน เนื้อที่ดิน 998 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592
ค่าเช่าและกำหนดเวลาชำระค่าเช่า	• ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้นๆ มีรายละเอียดอัตราค่าเช่าซึ่งคำนวณเป็นรายเดือน ดังนี้ ปีที่ 1-4 อัตราค่าเช่าเดือนละ 605,800 บาท (หกแสนห้าพันแปดร้อยบาทถ้วน) ปีที่ 5-7 อัตราค่าเช่าเดือนละ 677,028 บาท (หกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันยี่สิบแปดบาทถ้วน) ปีที่ 8-10 อัตราค่าเช่าเดือนละ 956,063 บาท (เก้าแสนห้าหมื่นหกพันหกสิบสามบาทถ้วน) ปีที่ 11-13 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,140,194 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นหนึ่งร้อยเก้าสิบสี่บาทถ้วน) ปีที่ 14-16 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,628,848 บาท (หนึ่งล้านหกแสนสองหมื่นแปดพันแปดร้อยสี่สิบแปดบาทถ้วน) ปีที่ 17-19 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,117,503 บาท (สองล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยสามบาทถ้วน) ปีที่ 20-22 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,662,813 บาท (สองล้านหกแสนหกหมื่นสองพันแปดร้อยสิบสามบาทถ้วน) ปีที่ 23-25 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,862,217 บาท (สองล้านแปดแสนหกหมื่นสองพันสองร้อยสิบเจ็ดบาทถ้วน) ปีที่ 26-30 อัตราค่าเช่าเดือนละ 3,247,987 บาท (สามล้านสองแสนสี่หมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบเจ็ดบาทถ้วน) รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 657,565,621 บาท (หกร้อยห้าสิบเจ็ดล้านห้าแสนหกหมื่นห้าพันหกร้อยยี่สิบเอ็ดบาทถ้วน)

	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้มีการขยายตามสัญญานี้ ปีที่ 31-35 อัตราค่าเช่าเดือนละ 3,814,658 บาท (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นสี่พันหกร้อยห้าสิบแปดบาทถ้วน)
การต่ออายุสัญญาเช่า	• ผู้ให้เช่าตกลงว่า นับตั้งแต่วันที่ของสัญญานี้จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าแต่ละรายว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ผู้เช่าต้องดำเนินการภายในระยะเวลาใดๆ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ มิเช่นนั้นถือว่าผู้เช่าสิ้นสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าที่แจ้งความประสงค์ไว้ ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการขยายตามวรรคนี้คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญานี้ อนึ่งหากผู้เช่าประสงค์ขยายระยะเวลาการเช่าตามที่กล่าวในข้อนี้เพียงที่ดินบางส่วน ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมโดยชัดแจ้งว่า สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิที่ตกทอดไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามสัญญานี้ หรือผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าทุกกรณี หรือกรณีในการโอนหุ้นในบริษัทผู้เช่า แต่เฉพาะในคราวที่เป็นการโอนไม่ว่าด้วยวิธีใดที่ระบุข้างต้นจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ให้แก่ผู้รับโอนบุคคลภายนอก (เรียกว่า "**ผู้รับโอนคนแรก**") เท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับโอนคนแรกจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือโอนสิทธิการเช่า หรือกรณีมีการโอนหุ้นของผู้รับโอนคนแรกในคราวต่อไป สิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 5 ปีจะยกเลิกและไม่ตกทอดต่อไปอีก
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	• ผู้เช่าสัญญาว่า จะไม่นำที่ดินที่เช่านี้ทั้งหมดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติกับผู้เช่าหรือเป็นบริษัทร่วมของผู้เช่า เครือญาติ กลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัททักราล แคปปิตอล จำกัด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวผู้เช่าต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น แต่เพียงฝ่ายเดียว ส่วนสิ่งปลูกสร้างเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะหาประโยชน์ต่างๆ ได้ เช่น ให้เช่า, นำไปเป็นหลักประกัน แต่ต้องไม่ทำให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเสื่อมมูลค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ

การโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่า	• ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงินหรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บุคคล ให้หมายความครอบคลุมถึงนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา โดยไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ข้อกำหนดนี้จะไม่เป็นการขัดขวางผู้เช่าในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใดๆ ก็ตามเพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ • ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าสามารถจำหน่ายโอนหุ้นในบริษัทนั้นให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีสถานะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัดได้โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง
ข้อตกลงอื่นๆ	• เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะสัญญาเช่าครบกำหนดเวลา และไม่มีการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วหรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน ก็ให้บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดทันที ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หรือผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยกำหนดให้ผู้เช่ารื้อถอนให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่าก็ได้ หากผู้เช่าไม่จัดการดังกล่าวภายในกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดเข้าครอบครองที่ดินเช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในที่ดินที่เช่าได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้งผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดมีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว ขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าและ/หรือบริวารและ/หรือบุคคลใดๆ เข้าไปในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ทันที ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 15,000 บาท นับแต่วันที่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วันเท่านั้น อนึ่ง หากผู้ให้เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้เอง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด
หมายเหตุ	• ST Hill เดิมชื่อบริษัท บูทิค พระโขนง วัน จำกัด

	• คู่สัญญาได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ บริษัท บูทิค พระโขนง วัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 • เจ้าของที่ดินตกลงรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับนี้จากเจ้าของที่ดินรายเดิมตามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2562

2) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ**

ผู้ให้เช่า	B.I.C. (“**เจ้าของที่ดิน**” หรือ “**ผู้ให้เช่า**”) **หมายเหตุ**: B.I.C. รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับนี้มาจากนายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า “**เจ้าของที่ดินรายเดิม**”) อันเนื่องมาจากการโอนเพื่อชำระค่าหุ้น ตามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิมและนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560
ผู้เช่า	ST Hub (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 บางส่วนของที่ดิน เนื้อที่ดิน 531 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลพระโขนง (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592
ค่าเช่าและกำหนดเวลาชำระค่าเช่า	• ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในไตรมาสนั้นๆ มีรายละเอียดอัตราค่าเช่าซึ่งคำนวณเป็นรายเดือน ดังนี้ ปีที่ 1-4 อัตราค่าเช่าเดือนละ 322,325 บาท (สามแสนสองหมื่นสองพันสามร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน) ปีที่ 5-7 อัตราค่าเช่าเดือนละ 360,222 บาท (สามแสนหกหมื่นสองร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน) ปีที่ 8-10 อัตราค่าเช่าเดือนละ 508,687 บาท (ห้าแสนแปดพันหกร้อยแปดสิบเจ็ดบาทถ้วน)

	ปีที่ 11-13 อัตราค่าเช่าเดือนละ 606,656 บาท (หกแสนหกพันหกร้อยห้าสิบหกบาทถ้วน) ปีที่ 14-16 อัตราค่าเช่าเดือนละ 866,652 บาท (แปดแสนหกหมื่นหกพันหกร้อยห้าสิบสองบาทถ้วน) ปีที่ 17-19 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,126,647 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหกพันหกร้อยสี่สิบเจ็ดบาทถ้วน) ปีที่ 23-25 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,522,883 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนสองหมื่นสองพันแปดร้อยแปดสิบสามบาทถ้วน) ปีที่ 26-30 อัตราค่าเช่าเดือนละ 1,728,138 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนสองหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยสามสิบแปดบาทถ้วน) รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลาสามสิบปี จำนวนทั้งสิ้น 349,867,079 บาท (สามร้อยสี่สิบเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันเจ็ดสิบเก้าบาทถ้วน) ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้มีการขยายตามสัญญานี้ ปีที่ 31-35 อัตราค่าเช่าเดือนละ 2,029,642 บาท (สองล้านสองหมื่นเก้าพันหกร้อยสี่สิบสองบาทถ้วน)
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	• ผู้ให้เช่าตกลงว่า นับตั้งแต่วันที่ของสัญญานี้จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าอาจแจ้งความประสงค์โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่าแต่ละรายว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าที่จดทะเบียนออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามวรรคแรก และการจดทะเบียนขยายระยะเวลาเช่านี้ผู้เช่าต้องดำเนินการภายในระยะเวลาใดๆ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ มิเช่นนั้นถือว่าผู้เช่าสิ้นสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าที่แจ้งความประสงค์ไว้ ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ได้รับการขยายตามวรรคนี้คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญานี้ อนึ่งหากผู้เช่าประสงค์ขยายระยะเวลาการเช่าตามที่กล่าวในข้อนี้เพียงที่ดินบางส่วน ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมโดยชัดแจ้งว่า สิทธิของการต่อสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้นเป็นสิทธิที่ตกทอดไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าบนที่ดินตามสัญญานี้ หรือผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าทุกกรณี หรือกรณีในการโอนหุ้นในบริษัทผู้เช่า แต่เฉพาะในคราวที่เป็นการโอนไม่ว่าด้วยวิธีใดที่ระบุข้างต้นจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ให้แก่ผู้รับโอนบุคคลภายนอก (เรียกว่า "**ผู้รับโอนคนแรก**") เท่านั้น โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เมื่อผู้รับโอนคนแรกจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วย

	สิทธิการเช่าบนที่ดิน หรือโอนสิทธิการเช่า หรือกรณีมีการโอนหุ้นของผู้รับโอนคนแรกในคราวต่อไป สิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 5 ปีจะยกเลิกและไม่ตกทอดต่อไปอีก
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	• ผู้เช่าสัญญาว่า จะไม่นำที่ดินที่เช่านี้ทั้งหมดหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้อื่น หรือให้ผู้อื่นครอบครองแทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบุคคลดังกล่าวเป็นเครือญาติกับผู้เช่าหรือเป็นบริษัทร่วมของผู้เช่า เครือญาติ กลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัททักราล แคปปิตอล จำกัด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวผู้เช่าต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น แต่เพียงฝ่ายเดียว ส่วนสิ่งปลูกสร้างเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะหาประโยชน์ต่างๆ ได้ เช่น ให้เช่า, นำไปเป็นหลักประกัน แต่ต้องไม่ทำให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเสื่อมมูลค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ
การโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่า	• ผู้ให้เช่าตกลงว่า ผู้เช่าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินพร้อมด้วยสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้อื่นได้โดยที่ผู้รับโอนจะต้องเป็นบุคคลที่มีสถานะการเงินที่ดี มีสภาพคล่องทางการเงินหรือมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บุคคล ให้หมายความครอบคลุมถึงนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา โดยไม่จำกัดสัญชาติ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ข้อกำหนดนี้จะไม่เป็นการขัดขวางผู้เช่าในการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นระยะเวลาใดๆ ก็ตามเพื่อการประกอบธุรกิจการเช่าและบริการซึ่งเป็นปกติในการประกอบธุรกิจ ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในกลุ่มที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทที่รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าสามารถจำหน่ายโอนหุ้นในบริษัทนั้นให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีสถานะเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท ทักราล แลนด์ จำกัด หรือกลุ่มบริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัดได้โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้ง
ข้อตกลงอื่นๆ	• เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงเพราะสัญญาเช่าครบกำหนดเวลา และไม่มีการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วหรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใดอันเกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน ก็ให้บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ทำลงในที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดทันที ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว หรือผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยกำหนดให้ผู้เช่ารื้อถอนให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือการแจ้งรื้อถอนจากผู้ให้เช่าก็ได้ หากผู้เช่าไม่จัดการดังกล่าวภายในกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดเข้าครอบครองที่ดินเช่า

	ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในที่ดินที่เช่าได้ทันที และให้ถือว่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ามิได้ขนย้ายออกไปตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน รวมทั้งผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดมีสิทธิปิดกั้นล้อมรั้ว ขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าและ/หรือบริวารและ/หรือบุคคลใดๆ เข้าไปในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ทันที ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าปรับแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 15,000 บาท นับแต่วันที่พ้นกำหนด 90 วัน แต่สูงสุดไม่เกิน 180 วันเท่านั้น อนึ่ง หากผู้ให้เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและปรับสภาพที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้เอง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด
หมายเหตุ	• ST Hub เดิมชื่อบริษัท บูทิค พระโขนง ทู จำกัด • คู่สัญญาได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ บริษัท บูทิค พระโขนง ทู จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 • เจ้าของที่ดินตกลงรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับนี้จากเจ้าของที่ดินรายเดิมตามบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินรายเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) ST Hill ST Hub และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และ B.I.C. ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 • แก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ระหว่าง B.I.C. กับ ST Hub ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2562

3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่าช่วง**”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“ST Hill”) / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“ST Hub”) (แล้วแต่กรณี) (“**ผู้ให้เช่าช่วง**”)

ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 29 ปี[4] นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญานี้ จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 (“**ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก**”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	1. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงสามารถระดมทุน และ/หรือ ผู้เช่าช่วงสามารถกู้ยืมเงิน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงเห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าช่วงต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงเสร็จสมบูรณ์ ภายในวันและเวลาตามที่ผู้เช่าช่วงจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วง หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ โดยคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงพร้อมกับการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ /สัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ แต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และสามารถใช้งานได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง และให้ถือว่าผู้เช่าช่วงได้รับมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงสามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงจากกผู้ให้เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 3. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าช่วงที่ผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 4. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้

[4] ระยะเวลาการเช่าช่วงแรกเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่เช่าช่วง

	เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง แต่เพียงฝ่ายเดียว
ค่าเช่า	1. ผู้เช่าช่วงตกลงชำระเงินค่าเช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าช่วงจะชำระค่าเช่าในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่าช่วง หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนด ทั้งนี้ตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดเป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 2. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใดนอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ในกรณีที่การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่าช่วง หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้เช่าช่วงจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับที่ดินที่เช่าช่วง เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วงโดยการประกอบธุรกิจให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการข้างต้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า	1. ผู้ให้เช่าช่วงให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ในการต่ออายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 1 ปี[5] ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก ("**ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ**") โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ทุกประการ ("**สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า**") เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. (1) ค่าเช่า และ (2) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้ให้เช่าช่วงมอบให้ผู้เช่าช่วง 2. เรื่องที่ไม่นำข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้มาใช้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังที่ระบุในข้อ 1. ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ใน ***"สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ในส่วนที่แตกต่างกัน"*** ด้านล่าง

[5] ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่เช่าช่วง เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง

ซึ่งผู้เช่าช่วงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนที่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (หากมี) แต่เพียงฝ่ายเดียว

(2) เงินประกันที่บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL") ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ในวันทำสัญญานี้ และหลักประกันที่ผู้ให้เช่าช่วงให้ไว้ภายใต้สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) ระหว่างผู้เช่าช่วงกับ STPL สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด และสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด เฉพาะในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป

3. ผู้เช่าช่วงสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
4. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ทุกประการ (เว้นแต่ที่ระบุในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น)
5. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง
6. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง

	(ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ รวมกันเรียกว่า "**ระยะเวลาการเช่าช่วง**")
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วง	1. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้หลักประกันและดำเนินการให้บุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนดดำเนินการให้หลักประกันดังต่อไปนี้ (1) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ STPL วางเงินประกันให้แก่ผู้เช่าช่วง ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท โดยคู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขในการรับเงินประกัน ระยะเวลาการวางเงินประกัน และการคืนเงินประกันให้แก่ STPL เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) เพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (2) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (3) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ STPL จดทะเบียนจำนอง (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 47590, 47591, 47592, 47593, 47594, 47595, 47596, 47597 และ 47598 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน จำนวน 9 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน จำนวน 4 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้ STPL ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง ("**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการ STPL**") โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่ผู้เช่าช่วงลงทุนในครั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงภายใต้

สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้

(4) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจดทะเบียนจำนองอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 หลัง สูง 3 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) สื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่ผู้เช่าช่วงลงทุนในครั้งนี้ และอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง สูง 6 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮับ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) สื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ) โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าในโครงการซัมเมอร์ฮับที่ผู้เช่าช่วงลงทุนในครั้งนี้ (“**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้

(รวมเรียก “**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการ** STPL” และ “**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ**” ว่า “**ทรัพย์สินที่จำนอง**”)

2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง
3. หลักประกันที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนด ให้ไว้ ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 1. (1) **ข้อ** 1. (2) **ข้อ** 1. (3) และ**ข้อ** 1. (4) ข้างต้น เฉพาะในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป เมื่อผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้วเสร็จ และผู้เช่าช่วงได้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันเริ่มต้นของระยะเวลาที่ต่ออายุแล้ว หรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกแล้วและไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่าช่วงไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า

	ทั้งนี้ เงื่อนไขในการริบเงินประกัน ระยะเวลาการวางเงินประกัน และการคืนเงินประกันให้แก่ STPL เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) 4. หลักประกันที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนด ให้ไว้ ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 1. (2) **ข้อ** 1. (3) และ**ข้อ** 1. (4) ข้างต้น ในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง หรือเมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วง 5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 3. (เฉพาะในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าช่วงแรกสิ้นสุดลงแล้วและไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่าช่วงไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) หรือเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 4. ข้างต้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าช่วงจะส่งมอบโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง	1. การจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้เสร็จสิ้นแล้ว (1) คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วงที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์และการดำเนินการใดๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ (3) ผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงลงนามในหนังสือยินยอมและหนังสืออนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถเข้าลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วงและจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (4) ผู้ให้เช่าช่วงได้ปลดภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง รวมถึงการจำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในที่ดินที่เช่าช่วง (เว้นแต่การนำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักไปเป็นหลักประกันให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก

	โครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง (5) คู่สัญญาได้ลงนามและดำเนินการให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (แล้วแต่กรณี) สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (6) ผู้ให้เช่าช่วงมีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายที่จะดำเนินการตามสัญญานี้ และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าช่วงถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ (7) ผู้ให้เช่าช่วงได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าช่วง (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (“**ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่**”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าช่วง (หากมี) ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ คู่สัญญา จากผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามที่ผู้เช่าช่วงกำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว [และผู้ให้เช่าช่วงได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลง

	โอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว (ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณี Management Services Agreement สัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง Guarantee Agreement ซึ่งจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามตามรายละเอียดที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ "***<u>เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง</u>***" ใน "***<u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ในส่วนที่แตกต่างกัน</u>***" ด้านล่าง) 2. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าช่วงได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าช่วงจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง
สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อเป็นที่ตั้งป้าย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเฉพาะในตำแหน่งที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือตำแหน่งอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นคราวๆ ไป เพื่อเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกว่า "**ป้าย**") ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ("**ที่ดินที่ตั้งป้าย**") โดยผู้เช่าช่วงตกลงและรับทราบว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub จะจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการนำออกให้เช่าและ/หรือ ให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ 2. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าตราบเท่าที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill และกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**") ("รวมเรียกว่า "**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**") และ/หรือ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่าง ST Hub และกองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**") ("รวมเรียกว่า "**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ**") (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นพื้นที่ตั้งป้ายที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ ST Hub จะต้องไม่เป็น

	การโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน โดย ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าดังกล่าวข้างต้น (“**ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคาร**”) ให้แก่ผู้เช่าช่วง ในอัตราเริ่มแรกที่ 150,000 บาทต่อเดือน สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และภายหลังจากนั้นอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) โดย ST Hill จะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นรายเดือน ภายในไม่เกินวันที่ 5 ของเดือนถัดไป โดยค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ST Hill จะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้สำหรับการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญานี้ สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าการใช้ที่ดินที่ตั้งป้ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงในการใช้ที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดย ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub แต่เพียงฝ่ายเดียว พร้อมทั้งส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ได้รับกรมธรรม์ประกันภัย และ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใดๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub แต่เพียงฝ่ายเดียว

	3. ในกรณีที่การก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้าย (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และป้ายดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill และ/หรือ ST Hub นั้น) ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตามข้อ 1. ข้างต้น เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่เช่าช่วง หรืออาคารที่เช่าหรืออาคารหรือบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าช่วงจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับที่ดินที่เช่าช่วง เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วง 3. ผู้เช่าช่วงจะดูแลให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงใช้ที่ดินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 4. เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของที่ดินที่เช่าช่วง 5. นับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติมบนที่ดินที่เช่าช่วง (“**อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่**”) หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน อย่างไรก็ดี หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง

คู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินที่เช่าช่วงจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าช่วง และเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้แก่ผู้เช่าช่วง และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่เช่า ตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดในการดำเนินการ รวมถึงประสานงานและดำเนินการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าช่วง ให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยผู้ให้เช่าช่วงต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง

(1) ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ออกไป โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเองทั้งสิ้น หรือ

(2) ให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงกำหนด ตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก ตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนอื่นใดจากผู้ให้เช่า

ในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงตามวรรคแรกข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนดกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งรวมถึงการรื้อถอนหรือแก้ไขอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเองด้วย

6. ผู้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง (โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด และนำส่ง

	ใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ หลักฐานการชำระเงิน และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระภาษีดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระภาษีดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระไป ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจนครบถ้วนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง 7. นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนผู้ให้เช่าช่วงตามวิธีการและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้กำหนดต่อไป
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	1. ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง และหากผู้เช่าช่วงให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีอยู่กับผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกประการ 2. ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก้ไขเปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงให้ความยินยอมด้วยกับการดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งต้องส่งสำเนาแสดงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้เช่าช่วง ภายใน 7 วันนับแต่ดำเนินการแล้วเสร็จ 3. นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงยินยอมว่าผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนผู้ให้เช่าช่วงตามวิธีการและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้กำหนดต่อไป และผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้เจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงดังกล่าวตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก 4. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด รวมทั้งรับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดภายใต้หรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินหลักและที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (เว้นแต่หน้าที่ในการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งผู้เช่าช่วงตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามที่กำหนดใน**ข้อ 3.** ข้างต้น) และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใดๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นหรืออาจเป็นการผิดนัด

หรือผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือการกระทำใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน

5. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย (หากมี) หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว
6. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ ดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้ให้เช่าช่วงไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไปให้แก่ผู้เช่าช่วงจนครบถ้วน ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง
7. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าในการให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

   สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

   (1) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น (รวมเรียกว่า "**ค่าเช่าและค่าบริการ**") สำหรับระยะเวลาตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าช่วง และให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการเดิมยังคงเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้านั้นๆ อยู่ และผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

   (2) ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่หรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง คู่สัญญา

ตกลงว่าการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายดังกล่าว (หากมี) ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง จะเป็นการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าระหว่างผู้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าช่วงโดยตรง โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าใหม่กับผู้เช่าช่วงโดยตรง

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ได้ชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใดดังกล่าวซึ่งผู้ให้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใดดังกล่าวดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงได้รับความเสียหายใดๆ หรือทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง หรือเสื่อมประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงพึงจะได้รับจากที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจนถึงวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่จากผู้เช่าช่วงพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าครบถ้วน

8. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะส่งมอบเงินประกันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าซึ่งได้เข้าทำกับผู้ให้เช่าช่วง นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันดังกล่าว
9. ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงของผู้เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
10. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในที่ดินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (เว้นแต่การนำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักไปเป็นหลักประกันให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วงก่อน และหากผู้เช่าช่วงให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลง

ดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในที่ดินที่เช่าช่วงนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีอยู่กับผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

11. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ("**ทางสัญจรเข้าออก**") และมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกระบบสาธารณูปโภค ถนน ทางรถยนต์ ทางเดิน และทางเข้า-ออก) ("**สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง**") ใดในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) มาก่อนวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ให้ผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่าช่วง ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพยสิทธิหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงตกลงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของผู้เช่าช่วงและผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อ หรือผู้รับบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง (โดยไม่มีค่าตอบแทน นอกเหนือไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้) และผู้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง

    นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าช่วงเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าช่วงอันเกี่ยวกับทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

12. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่าช่วง กำหนด ได้โดยเร็ว โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าว
13. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากเจ้าของที่ดิน อันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทราบว่าตนไม่หรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ไม่ว่าอย่าง

	ใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้ให้เช่าช่วงทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินโดยตรง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าช่วงแต่มิใช่หน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากเจ้าของที่ดินโดยตรง หากผู้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ภายในเวลาที่ผู้เช่าช่วงกำหนด โดยไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วง และแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่าช่วง (หากมี)
คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าที่ดินที่เช่าช่วงมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานเพื่อดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และสามารถเข้าออกที่ดินที่เช่าช่วงได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) สู่ทางสาธารณะ โดยผู้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่ ลูกค้า และบริวารของผู้เช่าช่วงและผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ
การโอนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา และการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะแจ้งการพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบโดยไม่ชักช้าและจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถนำที่ดินที่เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้

	โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าช่วงและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) ตามสัญญาฉบับนี้
การดำเนินการในกรณีที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน	1. ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยทันทีในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยก่อนที่ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทน ผู้ให้เช่าช่วงต้องได้รับความยินยอมเป็นลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วงก่อน และผู้เช่าช่วงสงวนสิทธิในการเข้าร่วมดำเนินการเจรจากับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับผู้ให้เช่าช่วงด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจาหรือดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงให้ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับไว้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) ให้แก่ผู้เช่าช่วง *วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน 3. ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะคืนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ถูกเวนคืนให้ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับไว้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงในส่วนที่ถูกเวนคืนเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) ให้แก่ผู้เช่าช่วง *วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

	4. ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะคืนค่าทดแทนการเวนคืนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทนการเวนคืน โดยให้ถือว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระคืนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงอาจได้รับในกรณีตามข้อนี้
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วง</u> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ STPL จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (แล้วแต่กรณี) สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**") หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ STPL ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ STPL ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วงหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของผู้เช่าช่วงเป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติ

หน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงและ/หรือ STPL ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน

(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วง ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(4) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(5) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(6) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในที่ดินที่เช่าช่วง ทางสัญจรเข้าออก และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงในการใช้ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(7) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(8) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงเห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่าช่วง ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(9) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าช่วง</u>

	ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงผู้เช่าช่วงหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา	**<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด และการสิ้นสุดของสัญญา</u>** 1. สิทธิของผู้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วง (1) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ใน <u>ข้อ 1. (1)</u> ภายใต้หัวข้อ "***<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>***" และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือ เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ครบตามระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถบังคับใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงไปแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่าช่วงนั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ตลอดจนมีสิทธิรับเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าช่วงเพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่

จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) และบังคับจำนอง

(2) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (2) ข้อ 1. (3) ข้อ 1. (4) ข้อ 1. (5) ข้อ 1. (6) ข้อ 1. (7) ข้อ 1. (8) หรือ ข้อ 1. (9) ภายใต้หัวข้อ ***"เหตุผิดนัดผิดสัญญา"*** ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว ตลอดจนมีสิทธิริบเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าช่วงเพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วงในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) และบังคับจำนอง และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงผู้ให้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามผู้เช่าช่วง และค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินที่เช่าช่วงได้ครบตามระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถบังคับใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้เช่าช่วง

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงไปแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง

ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่าช่วงนั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) ระหว่างผู้เช่าช่วงกับบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ/หรือ สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ ใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด

(แล้วแต่กรณี) และเอาทรัพย์สินที่จำนอง และ/หรือ หลักประกันดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงยังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าช่วงจนครบถ้วน

2. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าช่วง
   (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"เหตุผิดนัดผิดสัญญา"*** และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้ให้เช่าช่วงนั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

3. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
   (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้สัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที
   (2) ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน"*** ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระเงินให้แก่ผู้เช่าช่วงครบตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 4. ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน"*** ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงที่เกี่ยวข้องกับการที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้หัวข้อ ***"การดำเนินการในกรณีที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืน"*** ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย
   (3) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที
   (4) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที (5) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วง ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ (6) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือมีความชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าช่วงพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (7) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** **ผลของการสิ้นสุดสัญญา** 4. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (1) ถึง ข้อ 3. (4) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (5) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (6) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่าช่วง 7. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (7) ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ ***"สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา"*** คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่า

	ช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงกำหนดตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลักและสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าที่ดินหลักและสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าช่วงได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามข้อ 3. (2) ภายใต้หัวข้อ *"**สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา**"* 2. นอกจากนี้ เมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่าช่วง (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี 3. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (1) และข้อ 1. (2) ภายใต้หัวข้อ *"**สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา**"* เมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ 4. เมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากผู้เช่าช่วงได้ชำระภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงไปล่วงหน้า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนค่าภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดดังกล่าว ให้แก่ผู้เช่าช่วง ตามสัดส่วนนับตั้งแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วง เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ST Hill และร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ST Hub มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill</u>

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่าช่วง**”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่าช่วง**”)
ที่ดินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 รวม 1 โฉนด เนื้อที่ที่ดินที่เช่าช่วงประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิครอบครองโดยการเช่า และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ในปัจจุบัน
ค่าเช่า	ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 286,440,000 (สองร้อยแปดสิบหกล้านสี่แสนสี่หมื่น) บาท สำหรับการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก **(“ค่าเช่า”)** โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง	การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าช่วงจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร 1. ผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วง และบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป (“**สัญญาเช่าของ** BPC”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ตกลงยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าไว้อยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ เพื่อให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด รับทราบว่าผู้ให้เช่าช่วงจะให้ผู้เช่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและเช่าอาคารที่เช่า และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด เช่าช่วงอาคารที่เช่าจากผู้เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่แทนที่ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาเดิม โดยผู้เช่าช่วงจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด โดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 2. ผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วง และ Regus PLC (“**Regus**”) ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าของ

	BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ตาม Guarantee Agreement ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง กับ Regus ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 (“**Guarantee Agreement**”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตาม Guarantee Agreement ให้แก่ผู้เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาแทนที่ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาเดิม ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงได้ตกลงร่วมกันให้บุคคลอื่นเข้าทำสัญญาเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง แทน Regus โดยให้สัญญาดังกล่าวเริ่มมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 3. ผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าของ BPC ได้ดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าช่วงดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยภายหลังจากที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าแล้วเสร็จ บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวและเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาดังกล่าวอยู่นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป 4. ผู้ให้เช่า STPL และบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**BC**”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ BC ในฐานะคู่สัญญาตาม Management Services Agreement in relation to Boutique Prakhanong 1 Ltd. Ref No. BCPCL.022/2019/AGR ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง กับ BC ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 (“**Management Services Agreement**”) รับทราบว่าผู้ให้เช่าช่วงจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าและเช่าอาคารที่เช่า และผู้เช่าช่วงจะแต่งตั้งให้ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ต่อไป และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตาม Management Services Agreement ให้แก่ STPL โดย STPL จะเป็นผู้ว่าจ้าง BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงเพื่อบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์โดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าช่วงและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวข้างต้นตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ "***เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า***" ใน "***สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub***" เสร็จสมบูรณ์แล้ว และเมื่อผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว และเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของ BPC สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของ BPC แต่เพียงฝ่ายเดียว
ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าเท่ากับ 536,000 (ห้าแสนสามหมื่นหกพัน) บาท

(2) สรุปสาระของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ("**ผู้ให้เช่าช่วง**")
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("**ผู้เช่าช่วง**")
ที่ดินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 รวม 1 โฉนด เนื้อที่ที่ดินที่เช่าช่วงประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิครอบครองโดยการเช่า และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ ฮับอยู่ในปัจจุบัน
ค่าเช่า	ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 183,480,000 (หนึ่งร้อยแปดสิบสามล้านสี่แสนแปดหมื่น) บาท สำหรับการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (**"ค่าเช่า"**) โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง	1. บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป ระหว่าง บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด กับ บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ("**สัญญาเช่าของ** BPC") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการสละสิทธิที่จะเช่าอาคารที่เช่า (ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างและพัฒนาโดยผู้ให้เช่า) ก่อนบุคคลอื่น โดยผู้เช่าช่วงได้รับ (ก) สำเนาหนังสือแจ้ง

	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ซึ่งออกโดยผู้ให้เช่าช่วง ในเรื่องการให้เช่าอาคารที่เช่า และ (ข) สำเนาหนังสือตกลงสละสิทธิที่จะเช่าอาคารที่เช่าก่อนบุคคลอื่น ออกโดยบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด หรือเอกสารอื่นในทำนองเดียวกับ (ก) และ (ข) ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว 2. ผู้ให้เช่าช่วง STPL และบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ BC ในฐานะคู่สัญญาตาม Management Services Agreement in relation to Boutique Prakhanong 2 Ltd. Ref No. BCPCL.023/2019/AGR ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง กับ BC ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ("**Management Services Agreement**") รับทราบว่าผู้ให้เช่าช่วงจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและเช่าเช่าอาคารที่เช่า และผู้เช่าช่วงจะแต่งตั้งให้ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับต่อไป และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงตาม Management Services Agreement ให้แก่ STPL โดย STPL จะเป็นผู้ว่าจ้าง BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงเพื่อบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับโดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง
ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าเท่ากับ 344,000 (สามแสนสี่หมื่นสี่พัน) บาท

4) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub** มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("**ผู้เช่า**")
ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ("ST Hill") / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ("ST Hub") ("**ผู้ให้เช่า**")
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 29 ปี[6] นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 ("**ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก**")
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	1. ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถระดมทุน และ/หรือ ผู้เช่าสามารถกู้ยืมเงิน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าเห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ ภายในวันและเวลาตามที่ผู้เช่าจะแจ้งหรือได้

[6] ระยะเวลาการเช่าช่วงแรกเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอาคารที่เช่า

	แจ้งต่อผู้ให้เช่า หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า**”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องมีขึ้นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ โดยคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าพร้อมกับการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด กับผู้เช่า/สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัท เอสที ฮับ จำกัด กับผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้ แต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองอาคารที่เช่าในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาระจำนอง สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ (เว้นแต่เป็นการจำนองอาคารที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า) และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และสามารถใช้งานได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และให้ถือว่าผู้เช่าได้รับมอบการครอบครองอาคารที่เช่าและผู้เช่าสามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองอาคารที่เช่าจากกผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าที่ผู้เช่าจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองอาคารที่เช่าอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า แต่เพียงฝ่ายเดียว
ค่าเช่า	1. ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใดนอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ในกรณีที่การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้

	เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับอาคารที่เช่า เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าโดยการประกอบธุรกิจให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการข้างต้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า	1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่า ในการต่ออายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 1 ปี[7] ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (“**ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ**”) โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ทุกประการ (“**สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า**”) เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. (1) ค่าเช่า และ (2) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้ให้เช่ามอบให้ผู้เช่า 2. เรื่องที่ไม่นำข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้มาใช้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังที่ระบุในข้อ 1. ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ใน “***<u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร ในส่วนที่แตกต่างกัน</u>***” ด้านล่าง ซึ่งผู้เช่าจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนที่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี) แล้ว ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (หากมี) แต่เพียงฝ่ายเดียว (2) เงินประกันที่บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ในวันทำสัญญานี้ และหลักประกันที่ผู้ให้เช่าให้ไว้ ภายใต้สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) ระหว่างผู้เช่ากับ STPL สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด และสัญญา

[7] ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอาคารที่เช่า เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าอาคารที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

	โอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด เฉพาะในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป 3. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 4. ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเข้าทำสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ทุกประการ (เว้นแต่ที่ระบุในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น) 5. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า 6. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ผู้เช่าจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง (ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ รวมกันเรียกว่า “**ระยะเวลาการเช่า**”)
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงให้หลักประกันและดำเนินการให้บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดดำเนินการให้หลักประกันดังต่อไปนี้ (1) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ผู้ให้เช่าตกลงให้ STPL วางเงินประกันให้แก่ผู้เช่า ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท โดยคู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขในการรับเงินประกัน ระยะเวลาการวางเงินประกัน และการคืนเงินประกันให้แก่ STPL เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) เพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญา

	เช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (2) ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (3) ผู้ให้เช่าตกลงให้ STPL จดทะเบียนจำนอง (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 47590, 47591, 47592, 47593, 47594, 47595, 47596, 47597 และ 47598 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน จำนวน 9 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624 และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน จำนวน 4 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้ STPL ยินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง (“**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการ** STPL”) โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (4) ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 หลัง สูง 3 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) งสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ และอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง สูง 6 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮับ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม)สื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ)

	โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าในโครงการซัมเมอร์ฮับที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ (“**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (รวมเรียก “**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการ STPL**” และ “**ทรัพย์สินที่จำนองโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ**” ว่า “**ทรัพย์สินที่จำนอง**”) 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. หลักประกันที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ให้ไว้ ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 1. (1) **ข้อ** 1. (2) **ข้อ** 1. (3) และ**ข้อ** 1. (4) ข้างต้น เฉพาะในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป เมื่อผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันเริ่มต้นของระยะเวลาที่ต่ออายุแล้ว หรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกแล้วและไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่าไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ เงื่อนไขในการรับเงินประกัน ระยะเวลาการวางเงินประกัน และการคืนเงินประกันให้แก่ STPL เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) 4. หลักประกันที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ให้ไว้ ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 1. (2) **ข้อ** 1. (3) และ**ข้อ** 1. (4) ข้างต้น ในส่วนที่เป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า 5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 3. (เฉพาะในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าช่วงแรกสิ้นสุดลงแล้วและไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่าไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) หรือเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 4. ข้างต้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่า

	ที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า	1. การจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้เสร็จสิ้นแล้ว (1) คำรับรองของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ (2) ผู้ให้เช่าได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์และการดำเนินการใดๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ (3) ผู้ให้เช่าได้ปลดภาระผูกพันใดๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า รวมถึงการจำนอง (เว้นแต่การจำนองอาคารที่เช่าให้กับผู้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้) จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในอาคารที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า (4) คู่สัญญาได้ลงนามและดำเนินการให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (แล้วแต่กรณี) สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (5) ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายที่จะดำเนินการตามสัญญานี้ และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต

	หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ (6) ผู้ให้เช่าได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันที่ได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้า และ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่ผู้เช่า โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (“**ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่**”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าและ/หรือ ตามสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าพื้นที่ได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า (หากมี) ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ คู่สัญญา จากผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด และ/หรือวิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามที่ผู้เช่ากำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว (ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณี Management Services Agreement สัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง Guarantee Agreement ซึ่งจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามตามรายละเอียดที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ “***<u>เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า</u>***” ใน “***<u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร ในส่วนที่แตกต่างกัน</u>***” ด้านล่าง) 2. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
สิทธิของผู้ให้เช่าในการใช้อาคารที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งป้าย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้อาคารที่เช่าเฉพาะในตำแหน่งที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือตำแหน่งอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นคราวๆ ไป เพื่อเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (รวมเรียกว่า “**ป้าย**”) ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน (“**พื้นที่อาคารที่ตั้งป้าย**”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงและรับทราบว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub จะจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ ST Hub จะต้องไม่

	เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์ 2. ผู้ให้เช่าตกลงว่าตราบเท่าที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างST Hill และกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) และสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ (“รวมเรียกว่า “**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) และ/หรือ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างST Hubและกองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) และสัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ (“รวมเรียกว่า “**สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นพื้นที่ตั้งป้ายที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะได้ตกลงร่วมกัน โดย ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ในการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าดังกล่าวข้างต้น (“**ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคาร**”) ให้แก่ผู้เช่า ในอัตราเริ่มแรกที่ 150,000 บาทต่อเดือน สำหรับช่วงระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และภายหลังจากนั้นอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) โดย ST Hill ตกลงจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารให้แก่ผู้เช่าเป็นรายเดือน ภายในไม่เกินวันที่ 5 ของเดือนถัดไป โดยค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ST Hill จะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอาคารตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้สำหรับการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารที่เช่าภายใต้สัญญานี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่าการใช้พื้นที่อาคารที่ตั้งป้ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงในการใช้อาคารที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดย ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุม

	ถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub แต่เพียงฝ่ายเดียว พร้อมทั้งส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ได้รับกรมธรรม์ประกันภัย และ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใดๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub แต่เพียงฝ่ายเดียว 3. ในกรณีที่การก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้าย (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ สัญญาลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และป้ายดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill และ/หรือ ST Hub นั้น) ของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตามข้อ 1. ข้างต้น เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่เช่าช่วงหรืออาคารที่เช่าหรืออาคารหรือบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ 3. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 4. เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของอาคารที่เช่า 5. นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดจะปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมส่วนใดๆ ของอาคารที่เช่า (“**อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่**”) หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าว ไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับ

ความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ดี หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

คู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า และผู้ให้เช่าในฐานะเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินที่ตั้งอาคารที่เช่าจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดในการดำเนินการ รวมถึงประสานงานและดำเนินการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(1) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ออกไป โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเองทั้งสิ้น <u>หรือ</u>

(2) ให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนอื่นใดจากผู้ให้เช่า

ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารที่เช่าตามวรรคแรกข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนดกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งรวมถึงการรื้อถอนหรือแก้ไขอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองด้วย

6. ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า)

	นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ หลักฐานการชำระเงิน และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระภาษีดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไป ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย (หากมี) หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ ดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระไปให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วน ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าในการให้ความยินยอมหรือลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น (รวมเรียกว่า “**ค่าเช่าและค่าบริการ**”) สำหรับระยะเวลาตามสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่ผู้เช่าและให้ถือว่าผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการเดิมยังคงเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้

ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้านั้นๆ อยู่ และผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

(2) ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่หรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายดังกล่าว (หากมี) ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะเป็นการเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าระหว่างผู้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดยที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าใหม่กับผู้เช่าโดยตรง

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ได้ชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด (หากมี)ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใดดังกล่าวซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายใดๆ หรือทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาคารที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือเสื่อมประโยชน์ที่ผู้เช่าพึงจะได้รับจากอาคารที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ผู้เช่าได้รับข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าครบถ้วน

3. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าซึ่งได้เข้าทำกับผู้ให้เช่า นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าว
4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้อาคารที่เช่าตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากอาคารที่เช่าของผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
5. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้อาคารที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (เว้นแต่เป็นการจำนองอาคารที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และหากผู้เช่าให้ความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่ง

	สิทธิในอาคารที่เช่านั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง 6. ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีที่อาคารที่เช่ามีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (**"ทางสัญจรเข้าออก"**) และมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ถนน ทางรถยนต์ ทางเดิน และทางเข้า-ออก) (**"สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง"**) ใดในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) มาก่อนวันที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่า ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพยสิทธิหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า (โดยไม่มีค่าตอบแทน นอกเหนือไปจากค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้) และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้อย่างปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 7. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ได้โดยเร็ว โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าว
คำรับรองของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่ารับรองว่าอาคารที่เช่ามีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานเพื่อดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) และสามารถเข้าออกอาคารที่เช่าได้ตลอดเวลาระยะเวลาการเช่า รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการ

	ซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) สู่ทางสาธารณะ โดยผู้เช่า ผู้เช่า ลูกค้า และบริวารของผู้เช่า รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดระยะเวลาการเช่าโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ
การประกันภัย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันอาคารที่เช่าในส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่า (2) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าอาจมีต่อบุคคลภายนอก อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกัน และมีผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นเพิ่มเติมได้ 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 3. ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 4. อนึ่ง ผู้เช่าอาจกำหนดให้ผู้ให้กู้ของผู้เช่า เป็นผู้รับประโยชน์ในสิทธิของประกันภัยแทนผู้เช่าได้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินที่ผู้เช่าได้เข้าทำกับผู้ให้กู้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้กู้ได้ตกลงกัน (หากมี)
การโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ หน้าที่	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้

ตามสัญญา และการเช่าช่วง	1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) 2. ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าจะแจ้งการพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าและจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าโดยไม่มีเหตุอันควร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ 3. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำอาคารที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในอาคารที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และ/หรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) ตามสัญญาฉบับนี้
การดำเนินการในกรณีอาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น “**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และเจ้าของอาคารที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ “**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และ

เจ้าของอาคารที่เช่าสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้

1. <u>ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</u>

ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ (แต่อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/โครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างเต็มที่เสมือนก่อนที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะอาคารที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นอาคารที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดย

(1) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

(2) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม โดยให้มีลักษณะของอาคาร วัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีมาตรฐานและคุณภาพเทียบเท่าหรือไม่ต่ำกว่าแบบแปลนก่อสร้าง (Drawing) ข้อกำหนดและรายการประกอบแบบ (Specifications) ที่ใช้ในการก่อสร้างเดิม เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ต่อไปได้ และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด

(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม

(4) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับไม่เพียงพอ หรือผู้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวน

เงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

2. <u>ในกรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</u>

ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้

(1) ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ และจะพิจารณาเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่

(3) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

(4) เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว โดยระยะเวลาการเช่าของอาคารที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(5) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารและการจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

(6) ในกรณีที่ผู้เช่าเลือกที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับที่จะแบ่งให้ผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงแรกที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ** โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{จำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ}$$

*วันที่เกิดเหตุการณ์หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ

**ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ หมายถึง ระยะเวลาการเช่าเป็นเวลา 30 ปี

โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงแรกที่เหลือ และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับ

	ระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
การดำเนินการในกรณีอาคารที่เช่าถูกเวนคืน	1. ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยทันทีในกรณีที่อาคารที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทน ผู้ให้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลักษณ์อักษรจากผู้เช่าก่อน และผู้เช่าสงวนสิทธิในการเข้าร่วมดำเนินการเจรจากับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวร่วมกับผู้ให้เช่าด้วย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเข้าเจรจาหรือดำเนินการใดๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่อาคารที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้ ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า = (มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* ÷ มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*) x ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่า

*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย

3. ในกรณีที่อาคารที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไป โดยผู้ให้เช่าตกลงจะคืนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าส่วนที่ถูกเวนคืนให้ผู้เช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องได้รับไว้ คู่สัญญาตกลงให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 2 ราย โดยให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย โดยค่าทดแทนการเวนคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้

$$\text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่าที่จะแบ่งให้ผู้เช่า} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}}{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์*}} \times \text{ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่า}$$

*วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าที่ถูกเวนคืนได้โอนไปเป็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือของแผ่นดิน

โดย 1) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ 2) มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตามวิธีกรรมสิทธิ์ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์จะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองราย ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย

4. ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าทดแทนการเวนคืนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนการเวนคืน โดยให้ถือว่าค่าทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้ชำระคืนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่ผู้เช่าอาจได้รับในกรณีตามข้อนี้

เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า</u> (1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ STPL จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี)สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข (แล้วแต่กรณี) สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ(โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**") หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้ให้เช่า และ/หรือ STPL ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ STPL ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ ของผู้เช่าเป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้ให้เช่า และ/หรือ STPL ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน

(2) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่ระบุในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(3) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(4) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่เช่า ทางสัญจรเข้าออก และ/หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าในการใช้อาคารที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(5) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(6) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

(7) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

2. <u>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</u>

ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานั้นๆ หรือเว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)

สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา	**<u>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด และการสิ้นสุดของสัญญา</u>** 1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่า (1) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1. (1)</u> ภายใต้หัวข้อ "***<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>***" และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน <u>หรือ</u> เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอาคารที่เช่าได้ครบตามระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ตลอดจนมีสิทธิริบเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) และบังคับจำนอง (2) กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1. (2)</u> <u>ข้อ 1. (3)</u> <u>ข้อ 1. (4)</u> <u>ข้อ 1. (5)</u> <u>ข้อ 1. (6)</u> หรือ <u>ข้อ 1. (7)</u> ภายใต้หัวข้อ "***<u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u>***" ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว ตลอดจนมีสิทธิริบเงินประกันที่ STPL ได้วางไว้ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นประกันเฉพาะเรื่องข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) และบังคับจำนอง และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่า

เช่าอาคารที่เช่าเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ซึ่งคำนวณตามวิธีเส้นตรง (Straight Line) รวมถึงผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า และค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งอาคารที่เช่าได้ครบตามระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้) ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้แก่ผู้เช่า

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ/หรือ สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง (โครงการซัมเมอร์ฮับ) ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ ใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด/สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) และเอาทรัพย์สินที่จำนอง และ/หรือ หลักประกันดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน

2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***เหตุผิดนัดผิดสัญญา***" และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่

ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่ออาคารที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของผู้ให้เช่านั้น ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น

3. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้สัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(2) ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้อาคารที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (7) *(สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า - ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ)* ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีอาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย***" ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้

(3) ในกรณีที่อาคารที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีอาคารที่เช่าถูกเวนคืน***" ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในข้อ 4. ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน***" ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการที่อาคารที่เช่าถูกเวนคืนต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้หัวข้อ "***การดำเนินการในกรณีอาคารที่เช่าถูกเวนคืน***" ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย

(4) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

(5) เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

	(6) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ (7) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายหรือมีความชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (8) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" **ผลของการสิ้นสุดสัญญา** 4. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (1) ถึง ข้อ 3. (5) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (6) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (7) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า 7. กรณีตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. (8) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และ/หรือ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งอาคารที่เช่าตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลักและสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าที่ดินหลักและสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน (โครงการ

	ซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเป็นกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามข้อ 3. (2) หรือข้อ 3. (3) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" 2. นอกจากนี้ เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี 3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (1) และ ข้อ 1. (2) ภายใต้หัวข้อ "***สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดสัญญา***" เมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ 4. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (นอกเหนือไปจากการที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า) ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หากผู้เช่าได้ชำระภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไปล่วงหน้า ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าภาษี และ/หรือ ค่าเบี้ยประกันภัย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดดังกล่าว ให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนนับตั้งแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่า และผู้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) สรุปสาระของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้เช่า**”)
อาคารที่เช่า	อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 หลัง สูง 3 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ในปัจจุบัน ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,161 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวมประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางรวมประมาณ 3,022.55 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าช่วง รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ อาคารที่เช่าไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) สื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“**ป้าย**”) ซึ่งผู้เช่าจะไม่เข้าลงทุนในป้ายและป้ายดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 364,329,000 (สามร้อยหกสิบสี่ล้านสามแสนสองหมื่นเก้าพัน) บาท สำหรับการเช่าอาคารที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า (“ค่าเช่า”) โดยค่าเช่าข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า	การจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารและการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร 1. ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป (“**สัญญาเช่าของ** BPC”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ผู้ให้เช่าและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ตกลงยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าไว้อยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ เพื่อให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด รับทราบว่าผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่า และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด เช่าช่วงอาคารที่เช่าจากผู้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่แทนที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาเดิม โดยผู้เช่าจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท

กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด โดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

2. ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และ Regus PLC ("**Regus**") ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ตาม Guarantee Agreement ระหว่างผู้ให้เช่า กับ Regus ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ("**Guarantee Agreement**") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตาม Guarantee Agreement ให้แก่ผู้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาแทนที่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และคู่สัญญาเดิม ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงได้ตกลงร่วมกันให้บุคคลอื่นเข้าทำสัญญาเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดทั้งหมดของบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าของ BPC และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง แทน Regus โดยให้สัญญาดังกล่าวเริ่มมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง
3. ผู้ให้เช่าและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าของ BPC ได้ดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ให้เช่าและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าแล้วเสร็จ บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวและเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาดังกล่าวอยู่นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป
4. ผู้ให้เช่า STPL และ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**") ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ BC ในฐานะคู่สัญญาตาม Management Services Agreement in relation to Boutique Prakhanong 1 Ltd. Ref No. BCPCL.022/2019/AGR ระหว่างผู้ให้เช่า กับ BC ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ("**Management Services Agreement**") รับทราบว่าผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่าและผู้เช่าจะแต่งตั้งให้ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ต่อไป และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตาม Management Services

	Agreement ให้แก่ STPL โดย STPL จะเป็นผู้ว่าจ้าง BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงเพื่อบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์โดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าและบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวข้างต้นตามที่ระบุไว้ภายใต้หัวข้อ "***<u>เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า</u>***" เสร็จสมบูรณ์แล้ว และเมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าของ BPC ที่ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวและเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของ BPC สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าสัญญาเช่าของ BPC แต่เพียงฝ่ายเดียว
ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าเท่ากับ 683,000 (หกแสนแปดหมื่นสามพัน) บาท

(2) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub</u>

ผู้ให้เช่า	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ("**ผู้ให้เช่า**")
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("**ผู้เช่า**")
อาคารที่เช่า	อาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง สูง 6 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับอยู่ในปัจจุบัน ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,973 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางรวมประมาณ 4,825.64 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าช่วง รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ อาคารที่เช่าไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) สื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณา ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ("**ป้าย**") ซึ่งผู้เช่าจะไม่เข้าลงทุนในป้ายและป้ายดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของผู้ให้เช่า
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 233,485,000 (สองร้อยสามสิบสามล้านสี่แสนแปดหมื่นห้าพัน) บาท สำหรับการเช่าอาคารที่เช่าตลอด

	ระยะเวลาการเช่า (“**ค่าเช่า**”) โดยค่าเช่าข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่เพียงฝ่ายเดียว
เงื่อนไขบังคับก่อนในการเช่าอาคารที่เช่า	1. บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าพื้นที่ ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป ระหว่าง บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด กับ บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด (“**สัญญาเช่าของ** BPC”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการสละสิทธิที่จะเช่าอาคารที่เช่า (ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างและพัฒนาโดยผู้ให้เช่า) ก่อนบุคคลอื่น โดยผู้เช่าได้รับ (ก) สำเนาหนังสือแจ้งบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด ซึ่งออกโดยผู้ให้เช่า ในเรื่องการให้เช่าอาคารที่เช่า และ (ข) สำเนาหนังสือตกลงสละสิทธิที่จะเช่าอาคารที่เช่าก่อนบุคคลอื่น ออกโดยบริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด หรือเอกสารอื่นในทำนองเดียวกับ (ก) และ (ข) ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว 2. ผู้ให้เช่า STPL และบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**BC**”) ได้ลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ BC ในฐานะคู่สัญญาตาม Management Services Agreement in relation to Boutique Prakhanong 2 Ltd. Ref No. BCPCL.023/2019/AGR ระหว่างผู้ให้เช่า กับ BC ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 (“**Management Services Agreement**”) รับทราบว่าผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่า และผู้เช่าจะแต่งตั้งให้ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับต่อไป และเพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตาม Management Services Agreement ให้แก่ STPL โดย STPL จะเป็นผู้ว่าจ้าง BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงเพื่อบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับโดยตรง ซึ่งการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าอาคารที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าเท่ากับ 437,000 (สี่แสนสามหมื่นเจ็ดพัน) บาท

5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

เจ้าของที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (“**เจ้าของที่ดิน**”)
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)

ผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**เอสที ฮิลล์**”) / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“**เอสที ฮับ**”) (แล้วแต่กรณี) (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)
ข้อตกลงเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลัก	ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุในข้อ 2.1 ของสัญญาแบ่งเช่าหลัก เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่ในปีที่ 7 เป็นต้นไป แต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของสัญญาแบ่งเช่าหลัก (“**สัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุ**”) และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อทำให้สัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในข้อ 2.1 ของสัญญาแบ่งเช่าหลัก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุไปจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องดำเนินการจดทะเบียนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป) โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับสัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุ (หากมี) แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น
ข้อตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่ลงทุน	1. ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงตามที่ระบุในข้อ 2.2 วรรคแรกประกอบกับข้อ 5.3 ของสัญญาแบ่งเช่าหลัก เจ้าของที่ดินรับทราบและตกลงยินยอมว่า บริษัทเจ้าของทรัพย์สินประสงค์จะนำที่ดินที่ลงทุนออกให้เช่าช่วงและนำอาคารที่ลงทุนออกให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตลอดจนรับทราบและตกลงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำที่ดินที่ลงทุนออกให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้สิทธิใช้ที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ นำอาคารที่ลงทุนออกให้เช่าช่วง แก่บุคคลอื่นได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือ ผู้ใช้พื้นที่ที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ อาคารที่ลงทุนได้ หรือสามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร ให้แก่บุคคลอื่นได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยเจ้าของที่ดินตกลงที่จะให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสารหรือการจดทะเบียน เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนและได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลาติดต่อกันรวมทั้งสิ้น 30 ปีโดยสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย

	2. เว้นแต่คู่สัญญาจะได้มีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและยอมรับว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลักและสัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุ (รวมเรียกว่า "**สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ)**") บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ให้แก่เจ้าของที่ดิน อย่างไรก็ดี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามวิธีการและเงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าจากกองทรัสต์ดังกล่าวตามข้อตกลงในสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ)
ข้อตกลงเกี่ยวกับหลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร	เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินสามารถนำสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) และ/หรือ อาคารที่ลงทุน ไปเป็นหลักประกันการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่มีอยู่กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ไปเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ และการจำนองอาคารที่ลงทุนให้แก่กองทรัสต์ ("**การให้หลักประกันของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") รวมถึงตกลงที่จะให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ เพื่อให้การให้หลักประกันของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย
ข้อตกลงเกี่ยวกับการให้ความยินยอมในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปเป็นหลักประกัน	เจ้าของที่ดินตกลงและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าอาคารที่ลงทุนตามสัญญาเช่าอาคาร ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนและเพื่อการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามสัญญาเข้าลงทุน และเพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าอาคารที่ลงทุนตามสัญญาเช่าอาคาร ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ ไปเป็นทรัพย์สินที่เป็นประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไข (Conditional Assignment Agreement) และ/หรือ การจำนองอาคารที่ลงทุน ("**การให้หลักประกันของกองทรัสต์**") รวมทั้งเจ้าของที่ดินตกลงและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ เพื่อให้การให้หลักประกันของกองทรัสต์ดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย
ข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มี	1. ในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา คู่สัญญารับทราบและตกลงว่า ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิด

การต่ออายุ) ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา	สัญญาตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยาความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดให้กองทรัสต์สามารถเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) กับเจ้าของที่ดินได้โดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (“**สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง** (Step-In Right)”) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว โดยถ้ากองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) และเข้าไปแก้ไขเหตุผิดสัญญาแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุผิดสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) กับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) กับกองทรัสต์อีก ในกรณีที่การเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ข้างต้น ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดใช้เบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ดังกล่าว ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วน ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ดังกล่าวข้างต้นและแจ้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ข้างต้น กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “**ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน**”) โดยคู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ณ ขณะดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) แล้ว (1) เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอน

	สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าหลักกับกองทรัสต์ (Novation Agreement) และตกลงที่จะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อทำให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) กับเจ้าของที่ดินได้โดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงให้การเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าหลักของกองทรัสต์มีผลทันทีนับตั้งแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแบ่งเช่าหลัก (Novation Agreement) ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือระยะเวลาอื่นใดที่เจ้าของที่ดินและกองทรัสต์ตกลงกัน ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว รวมทั้งภาระหนี้สิน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่ลงทุน และอาคารที่ลงทุน พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่ลงทุนให้แก่กองทรัสต์ (แม้ว่าภาระหนี้สิน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นนั้นจะครบกำหนดชำระภายหลังวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่ลงทุนให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ก็ตาม) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ (2) กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่ลงทุนเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) โดยค่าตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป 2. ในกรณีที่สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความตกลงในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ในกรณีที่เจ้าของที่ดินประสงค์ใช้สิทธิรื้อถอนอาคารที่ลงทุน แต่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไปตามข้อ 2. วรรคแรก และเจ้าของที่ดินตกลงชะลอไม่ใช้สิทธิรื้อถอนอาคารที่ลงทุนเพื่อเจรจาหรือเพื่อให้บุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดเจรจาทำความตกลงกับกองทรัสต์ในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับ

	สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน แต่การเจรจาดังกล่าวไม่เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาตามข้อ 2. วรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่าย ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีท้องถิ่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่นใดที่ต้องชำระต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่ลงทุนและเกิดขึ้นเนื่องจากการชะลอการใช้สิทธิรื้อถอนอาคารที่ลงทุนตามคำร้องขอของกองทรัสต์ตามข้อ 2. วรรคแรก ทั้งจำนวนแต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไปก่อน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไป ให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินคืนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินครบถ้วน รวมทั้งกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินด้วย
ข้อตกลงเกี่ยวกับหน้าที่ในการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงว่า เจ้าของที่ดินจะไม่เรียกเก็บและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนเพิ่มเติมใดๆ ตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) ให้แก่เจ้าของที่ดินอีก ในกรณีที่เป็นการใช้สิทธิดังต่อไปนี้ 1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาแบ่งเช่าหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำที่ดินที่ลงทุนออกให้เช่าช่วงและนำอาคารที่ลงทุนออกให้เช่าแก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ 3. กองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาแบ่งเช่าหลักฉบับต่ออายุ โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่ลงทุนที่ทั้งสองฝ่ายจะตกลงขยายระยะเวลาการเช่าออกไปนั้น ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าในปีที่ 31 – ปีที่ 35 ที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 ของสัญญาแบ่งเช่าหลักตามเดิม
ข้อตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน 1. เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 2. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าหลัก ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่ลงทุนตามสัญญาเข้าลงทุน

	(เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์) โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ลงทุนนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาแบ่งเช่าหลัก (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้
ข้อตกลงอื่นๆ	1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร 2. เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งเช่าหลัก

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) <u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill</u>

ผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**เอสที ฮิลล์**” หรือ “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)
เจ้าของที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด (“**เจ้าของที่ดิน**”)
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
อารัมภบท	ก. เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 ตำบลที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินที่เช่าประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮิลล์ (“**โครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) (“**ที่ดินที่ลงทุน**”) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแบ่งเช่าที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่างนายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า “**เจ้าของที่ดินเดิม**”) กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560

	(3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และเจ้าของที่ดิน (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562 (รวมเรียก (1) - (5) ว่า "**สัญญาแบ่งเช่าหลัก**") ข. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ("**อาคารที่ลงทุน**") ประสงค์จะให้กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการแบ่งเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุน ("**ทรัพย์สินที่ลงทุน**") จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ("**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน**") สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ("**สัญญาเช่าอาคาร**") และสัญญาเข้าลงทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่ลงทุน (รวมเรียกว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**")

(2) <u>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub</u>

ผู้เช่าที่ดิน	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ("**เอสที ฮับ**" หรือ "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**")
เจ้าของที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด ("**เจ้าของที่ดิน**")
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("**กองทรัสต์**")
อารัมภบท	ก. เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 ตำบลที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินที่เช่าจำนวน 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮับ ("**โครงการซัมเมอร์ฮับ**") ("**ที่ดินที่ลงทุน**") มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแบ่งเช่าที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง นายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า "**เจ้าของที่ดินเดิม**") กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559

	(2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 (3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และเจ้าของที่ดิน (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562 (รวมเรียก (1) - (5) ว่า "**สัญญาแบ่งเช่าหลัก**") ข. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการซัมเมอร์ฮับซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ("**อาคารที่ลงทุน**") ประสงค์จะให้กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการแบ่งเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุน ("**ทรัพย์สินที่ลงทุน**") จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ("**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน**") สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ("**สัญญาเช่าอาคาร**") และสัญญาเข้าลงทุนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่ลงทุน (รวมเรียกว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**")

6) **ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์)**

ผู้รับอนุญาต	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("**กองทรัสต์**" หรือ "**ผู้รับอนุญาต**")
ผู้ให้อนุญาต	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**ผู้ให้อนุญาต**")
เครื่องหมายบริการที่อนุญาตให้ใช้	เครื่องหมายบริการ "Summer Hill @ BTS Phra Khanong" ("**เครื่องหมายบริการ**")
ระยะเวลาที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ระยะเวลาคราวแรก 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ("**ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ**") โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไปตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร ระหว่าง บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด กับ กองทรัสต์ ("**สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์**") และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ

	หรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้
การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ	1. ผู้ให้อนุญาตตกลงอนุญาตให้ผู้รับอนุญาตใช้เครื่องหมายบริการแบบไม่มีสิทธิเด็ดขาด (Non-Exclusive Right) และผู้รับอนุญาตตกลงใช้เครื่องหมายบริการเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ โดยผู้ให้อนุญาตตกลงว่าจะไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนใดๆ จากผู้รับอนุญาต สำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าว 2. หากมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมเครื่องหมายบริการ คู่สัญญาตกลงใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อร่วมกันเจรจา และกระทำการโดยสุจริตเพื่อให้ผู้รับอนุญาตสามารถใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม เฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ต่อไป ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการใช้เครื่องหมายบริการที่ผู้ให้อนุญาตกำหนดด้วย 3. ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ ผู้ให้อนุญาตตกลงที่จะไม่ใช้ และไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้เครื่องหมายบริการเพื่อการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินกิจการของทรัพย์สินอื่นใด เว้นแต่เป็นการใช้ และ/หรือ การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ข้อตกลงกระทำการของผู้ให้อนุญาตและผู้รับอนุญาต	1. ผู้ให้อนุญาตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้กำหนดร่วมกัน พร้อมทั้งดำเนินการตามมาตรการใดๆ อันจำเป็นเพื่อให้สัญญานี้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว 2. ในกรณีที่ผู้รับอนุญาตโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกไปให้แก่บุคคลอื่น (“**ผู้รับโอนสิทธิ**”) ผู้รับอนุญาตจะแจ้งให้ผู้ให้อนุญาตทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้ให้อนุญาตตกลงยินยอมให้ผู้รับอนุญาตโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ให้ผู้รับโอนสิทธิ รวมถึงตกลงที่จะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ระหว่างผู้รับอนุญาตและผู้รับโอนสิทธิดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนสัญญาเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ระหว่าง ผู้รับอนุญาต กับผู้รับโอนสิทธิ ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ทั้งนี้ ผู้ให้อนุญาตตกลงที่จะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนใดๆ จากผู้รับอนุญาตสำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ระหว่าง ผู้รับอนุญาต กับผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว

	3. ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ ผู้ให้อนุญาตตกลงจะดำรงไว้ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ รวมทั้งจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการนั้นอย่างเคร่งครัด และจะไม่ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขของหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการหรือกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการนั้น อันอาจเป็นผลให้หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิก หรือเพิกถอน รวมถึงจะดำเนินการต่ออายุหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าว
นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	สัญญานี้ไม่ก่อนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้อนุญาตและผู้รับอนุญาตในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วน การร่วมทุน หรือการเป็นตัวการตัวแทน

7) **ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ)**

ผู้รับอนุญาต	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**” หรือ “**ผู้รับอนุญาต**”)
ผู้ให้อนุญาต	บริษัท บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“**ผู้ให้อนุญาต**”)
เครื่องหมายบริการที่อนุญาตให้ใช้	เครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” (“**เครื่องหมายบริการ**”)
ระยะเวลาที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ระยะเวลาคราวแรก 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับ (“**ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ**”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไปตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร ระหว่าง บริษัท เอสที ฮับ จำกัด กับ กองทรัสต์ (“**สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ**”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการหรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้
การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ	1. ผู้ให้อนุญาตตกลงอนุญาตให้ผู้รับอนุญาตใช้เครื่องหมายบริการแบบไม่มีสิทธิเด็ดขาด (Non-Exclusive Right) และผู้รับอนุญาตตกลงใช้เครื่องหมายบริการเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ โดยผู้ให้อนุญาตตกลงว่าจะไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนใดๆ จากผู้รับอนุญาต สำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าว 2. หากมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมเครื่องหมายบริการ คู่สัญญาตกลงใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อร่วมกันเจรจา และกระทำการโดยสุจริตเพื่อให้ผู้รับอนุญาตสามารถใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม เฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหา

	ผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮับต่อไป ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการใช้เครื่องหมายบริการที่ผู้ให้อนุญาตกำหนดด้วย 3. ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ ผู้ให้อนุญาตตกลงที่จะไม่ใช้ และไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้เครื่องหมายบริการเพื่อการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินกิจการของทรัพย์สินอื่นใด เว้นแต่เป็นการใช้ และ/หรือ การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับแก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮับ
ข้อตกลงกระทำการของผู้ให้อนุญาตและผู้รับอนุญาต	1. ผู้ให้อนุญาตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้กำหนดร่วมกัน พร้อมทั้งดำเนินการตามมาตรการใดๆ อันจำเป็นเพื่อให้สัญญานี้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว 2. ในกรณีที่ผู้รับอนุญาตโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับออกไปให้แก่บุคคลอื่น (“**ผู้รับโอนสิทธิ**”) ผู้รับอนุญาตจะแจ้งให้ผู้ให้อนุญาตทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้ให้อนุญาตตกลงยินยอมให้ผู้รับอนุญาตโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ให้ผู้รับโอนสิทธิ รวมถึงตกลงที่จะดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ระหว่างผู้รับอนุญาตและผู้รับโอนสิทธิดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนสัญญาเพื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ระหว่าง ผู้รับอนุญาต กับผู้รับโอนสิทธิ ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ทั้งนี้ ผู้ให้อนุญาตตกลงที่จะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนใดๆ จากผู้รับอนุญาตสำหรับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ระหว่าง ผู้รับอนุญาต กับผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว 3. ตลอดระยะเวลาการใช้เครื่องหมายบริการ ผู้ให้อนุญาตตกลงจะดำรงไว้ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ รวมทั้งจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการนั้นอย่างเคร่งครัด และจะไม่ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขของหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการหรือกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการนั้น อันอาจเป็นผลให้หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิก หรือเพิกถอน รวมถึงจะดำเนินการต่ออายุหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าว
นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	สัญญานี้ไม่ก่อนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้อนุญาตและผู้รับอนุญาตในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วน การร่วมทุน หรือการเป็นตัวการตัวแทน

8) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้ซื้อ**”)
ผู้ขาย	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) (“**ผู้ขาย**”)
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย	1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (“**สัญญาเช่าช่วงที่ดิน**”) และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์/สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) (“**สัญญาเช่าอาคาร**”) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) 2. ผู้ขายตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ซื้อในการตรวจสอบทรัพย์สินที่ซื้อขายก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารต่างๆ รวมทั้งใบรับประกัน (หากมี) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมด 3. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย 4. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย 5. คู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายและอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) ทั้งนี้ ผู้ขายตกลงและยืนยันว่า ผู้ซื้อจะไม่มีความรับผิดใดๆ ในภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ขายรับทราบว่าผู้ซื้ออาจดำเนินการหัก

	ณ ที่จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ขาย ในการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ทั้งนี้ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
เหตุเลิกสัญญา	1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ 2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร 3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย 4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาดังกล่าว
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ "***เหตุเลิกสัญญา***" คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "***เหตุเลิกสัญญา***" ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. หรือเกิดกรณีที่ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาดังกล่าวตามข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ "***เหตุเลิกสัญญา***" ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และย่อมไม่ตัดสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้นเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย

ข้อตกลงกระทำการของผู้ขายในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาย	1. ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร ผู้ซื้อให้สิทธิแก่ผู้ขายในการรับซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น หรือทรัพย์สินอื่นที่มีคุณสมบัติเทียบเท่ากับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายได้อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพเนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น) คืนจากผู้ซื้อได้ ในมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป 2. ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้ขายในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้ให้เช่าตามสัญญาดังกล่าว ผู้ขายต้องรับซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น หรือทรัพย์สินอื่นที่มีคุณสมบัติเทียบเท่ากับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายได้อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพเนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น) คืนจากผู้ซื้อ โดยผู้ขายตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวคืนตามมูลค่าที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill</u>

ผู้ขาย	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**ผู้ขาย**”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้ซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ได้แก่ เก้าอี้สำนักงาน โต๊ะสำนักงาน ตู้เอกสารบานเลื่อน และอุปกรณ์บันทึกเวลาเข้าทำงาน อุปกรณ์และระบบคอมพิวเตอร์ เครื่องพิมพ์ และเครื่องเซิร์ฟเวอร์ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ 230,000 บาท (ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ขายทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ซื้อจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้ซื้อหรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นหลักฐานในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย หรือบุคคลที่ผู้ขาย

	กำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้ซื้อจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

(2) สรุปสาระของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub

ผู้ขาย	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“**ผู้ขาย**”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**ผู้ซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ได้แก่ เก้าอี้สำนักงาน โต๊ะสำนักงาน และตู้เอกสารบานเลื่อน อุปกรณ์และระบบคอมพิวเตอร์ และเครื่องเซิร์ฟเวอร์ ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการซัมเมอร์ฮับ
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ 30,000 บาท (ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ขายทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ซื้อจะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้ซื้อหรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นหลักฐานในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. การชำระค่าเช่า และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier’s Cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย หรือบุคคลที่ผู้ขายกำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าแล้วเท่านั้น โดยผู้ซื้อจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

9) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้รับโอนสิทธิ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**” หรือ “**ผู้รับโอนสิทธิ**”)
ผู้โอนสิทธิ	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) (“**ผู้โอนสิทธิ**”)

การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก	1. ผู้โอนสิทธิตกลงโอนสิทธิเรียกร้อง (ซึ่งรวมถึงสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน) ผลประโยชน์ หน้าที่ใดๆ และจำนวนเงินใดๆ ทั้งหมดของผู้โอนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก ("**สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก**") อย่างเพิกถอนไม่ได้ แบบมีเงื่อนไข ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด (แล้วแต่กรณี) และผู้รับโอนสิทธิตกลงและยอมรับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อเป็นประกันข้อตกลงและการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของผู้โอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) /สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า "**สัญญาเช่าโครงการ**) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้โอนสิทธิในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้โอนสิทธิที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ 2. การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามข้อ 1. นั้น เป็นการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขและผู้โอนสิทธิจะยกเลิกหรือเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับโอนสิทธิก่อนเท่านั้น และจะมีผลเป็นการโอนสิทธิโดยสมบูรณ์ทันทีเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ (1) มีเหตุในการบังคับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ตามที่กำหนดในหัวข้อ "***<u>เหตุในการบังคับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก</u>***" ด้านล่าง) แล้ว และ (2) ผู้รับโอนสิทธิได้ออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ให้แก่เจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิสามารถดำเนินการต่างๆ เพื่อให้การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักมีผลบังคับตามกฎหมายและตามสัญญาเช่าโครงการต่อไป ("**หนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก**") 3. เมื่อการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามข้อ 1. นั้น มีผลสมบูรณ์แล้วตามข้อ 2. คู่สัญญาตกลงและยินยอมดังนี้ (1) ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนดจะเข้ารับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักของผู้โอนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักเสมือนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนสิทธิมีอยู่ (2) ผู้โอนสิทธิตกลงจัดหามาให้ซึ่งเอกสารทั้งปวงของผู้โอนสิทธิและเจ้าของที่ดิน รวมถึงตกลงกระทำการใดๆ ที่จำเป็นตามรูปแบบ วิธีการและภายในระยะเวลาที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด เพื่อให้การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักภายใต้สัญญาให้แก่ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด (แล้วแต่กรณี) นี้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินที่ลงทุนโดยสมบูรณ์

ตามกฎหมาย โดยผู้โอนสิทธิตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งเกิดขึ้นจากการดำเนินการตามข้อตกลงในข้อนี้ แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ ผู้โอนสิทธิตกลงและยินยอมให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหนังสือมอบอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนดด้วย

(3) การเข้ารับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโดยผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนดจะไม่รวมถึงหนี้และความรับผิดใดๆ อันเกิดจากการผิดสัญญาหรือการไม่ปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ของผู้โอนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักที่มีอยู่หรือเกิดขึ้นจนถึงวันที่การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักมีผลสมบูรณ์ โดยผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด (แล้วแต่กรณี) ไม่ต้องรับผิดในหนี้หรือความรับผิดใดๆ ดังกล่าว รวมถึงหนี้ใดๆ อันเกิดจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักหรือการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของผู้โอนสิทธิ โดยการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักภายใต้สัญญานี้ของผู้โอนสิทธิจะไม่เป็นการทำให้ผู้โอนสิทธิหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดที่ผู้โอนสิทธิมีอยู่ต่อเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งเกิดขึ้นและมีอยู่ก่อนที่ผู้รับโอนสิทธิได้มีการออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. (2) ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ผู้โอนสิทธิยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ใดๆ ของตนภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก รวมถึงการชำระเงินจำนวนใดๆ โดยผู้โอนสิทธิให้แก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเกิดขึ้นและมีอยู่ก่อนผู้รับโอนสิทธิมีการออกหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. (2) ดังกล่าวข้างต้น

4. การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามสัญญานี้จะมีผลบังคับโดยทันทีเมื่อหนังสือแจ้งความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. (2) ดังกล่าวข้างต้น ได้ไปถึงเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่ลงทุน
5. ผู้โอนสิทธิตกลงและรับทราบว่า สิทธิในการดำเนินการเพื่อให้การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักมีผลนั้นเป็นสิทธิโดยเด็ดขาดของผู้รับโอนสิทธิ โดยผู้โอนสิทธิตกลงสละสิทธิใดๆ ในการโต้แย้งหรือข้อเรียกร้องใดๆ เกี่ยวกับการมีผลบังคับใช้ของการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว
6. ข้อตกลงและการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักภายใต้สัญญานี้จะไม่สามารถตีความว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่หรือการชำระหนี้ที่เป็นประกัน โดยผู้โอนสิทธิมีหน้าที่และความรับผิดที่จะต้องชำระหนี้ที่เป็นประกันทั้งปวงที่มีอยู่ต่อผู้รับโอนสิทธิ (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะในเวลาก่อนหรือภายหลังจากการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักตามข้อ 1. นั้น จะกลายเป็นการโอนสิทธิแบบเด็ดขาดตามข้อ 2.) ทั้งนี้ เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้

หนี้ที่เป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้โอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) /สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า "สัญญาเช่าโครงการ) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้โอนสิทธิในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่ผู้โอนสิทธิต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าโครงการดังกล่าว ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้โอนสิทธิปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้โอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่า และการที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่ผู้โอนสิทธิไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้โอนสิทธิตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการนำสัญญาเช่าที่ดินหลักไปเป็นหลักประกันภายใต้สัญญานี้ ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ หรือบุคคลที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด แต่เพียงผู้เดียว
การบอกกล่าว	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ผู้โอนสิทธิจะต้องดำเนินการส่งหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไข และหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไข และดำเนินการให้เจ้าของที่ดินลงนามตกลงยินยอมและรับทราบในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญานี้ และผู้โอนสิทธิต้องดำเนินการส่งมอบหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขดังกล่าวที่ได้มีการลงนามโดยเจ้าของที่ดินแล้ว ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ
ข้อตกลงกระทำการของผู้โอนสิทธิ	1. ผู้โอนสิทธิตกลงไม่และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักหรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับโอนสิทธิ ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิให้ความยินยอมด้วยกับการดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้โอนสิทธิตกลงแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิทราบเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมทั้งต้องส่งสำเนาแสดงการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ ภายใน 14 วันนับแต่ดำเนินการแล้วเสร็จ 2. ผู้โอนสิทธิตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และรับผิดชอบในการชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดภายใต้หรือที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินหลักและที่ดินที่

	ลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักต่อไปจนกว่าผู้รับโอนสิทธิจะบังคับชำระหนี้จากสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักเสร็จสิ้น 3. เว้นแต่ภาระหลักประกันตามที่กำหนดในสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้างและสัญญาฉบับนี้ ผู้โอนสิทธิจะไม่จำหน่ายจ่าย โอน หรือก่อภาระหลักประกัน ภาระติดพัน ภาระผูกพันหรือนำไปเป็นหลักประกันให้แก่บุคคลอื่นใดซึ่งสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและที่ดินที่ลงทุน 4. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักได้มีการจัดทำขึ้นใหม่ไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือมีการต่ออายุ ไม่ว่าจะด้วยการทำสัญญาฉบับใหม่ หรือทำโดยประการอื่นอันมีผลให้เป็นการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ผู้โอนสิทธิตกลงแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิเพื่อให้ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับโอนสิทธิก่อนการดำเนินการดังกล่าวไม่น้อยกว่า 60 วัน และตกลงดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้รับโอนสิทธิกำหนด เพื่อให้สิทธิ (รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน) และผลประโยชน์อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักที่ทำขึ้นใหม่ หรือที่ได้ทำเพิ่มเติมอันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่ลงทุนนั้นคงเป็นประกันหนี้ที่เป็นประกันต่อไป
เหตุในการบังคับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก	กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ต่อเมื่อ ผู้โอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้โอนสิทธิในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่ผู้โอนสิทธิไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ
การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักคืนให้แก่ผู้โอนสิทธิ	กองทรัสต์จะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักภายใต้สัญญานี้คืนให้แก่ผู้โอนสิทธิเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน 1. เมื่อกองทรัสต์และผู้โอนสิทธิในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าโครงการสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยผู้โอนสิทธิได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว <u>หรือ</u> 2. เมื่อสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าโดยกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการ <u>หรือ</u> 3. เมื่อสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้โอนสิทธิไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้โอนสิทธิภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่ครบเงื่อนไขข้างต้น หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป โดยกองทรัสต์ตกลงที่จะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินหลักภายใต้สัญญานี้คืนให้แก่ผู้โอนสิทธิและส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ผู้โอนสิทธิได้ส่งมอบให้ไว้ตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้คืนให้แก่ผู้โอนสิทธิ รวมทั้งลงนามหรือดำเนินการอื่น

	ใดที่จำเป็นเพื่อให้การดังกล่าวลุล่วง และเมื่อการโอนสิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่จำต้องมีการกระทำใดๆ จากคู่สัญญาอีก

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กับ ST Hill และร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก แบบมีเงื่อนไข สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ กับ ST Hub มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

(1) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u>

ผู้โอนสิทธิ	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**ผู้โอนสิทธิ**”)
ผู้รับโอนสิทธิ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**” หรือ “**ผู้รับโอนสิทธิ**”)
นิยามของสัญญาเช่าที่ดินหลัก	เจ้าของที่ดินและผู้โอนสิทธิได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 ตำบลที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินที่เช่าประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮิลล์ (“**โครงการซัมเมอร์ฮิลล์**”) (“**ที่ดินที่ลงทุน**”) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแบ่งเช่าที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่างนายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า “**เจ้าของที่ดินเดิม**”) กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 (3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และเจ้าของที่ดิน (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮิลล์ ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562 (รวมเรียก (1) - (5) ว่า “**สัญญาเช่าที่ดินหลัก**”)

(2) สรุปสาระของร่างสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ

ผู้โอนสิทธิ	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“**ผู้โอนสิทธิ**”)
ผู้รับโอนสิทธิ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**” หรือ “**ผู้รับโอนสิทธิ**”)
นิยามของสัญญาเช่าที่ดินหลัก	เจ้าของที่ดินและผู้โอนสิทธิได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 24069 เลขที่ดิน 6126 ตำบลที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินที่เช่าจำนวน 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮับ (“**โครงการซัมเมอร์ฮับ**”) (“**ที่ดินที่ลงทุน**”) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2592 และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการแบ่งเช่าที่ดินที่ลงทุนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง นายอรรคพล สุทัศน์ ณ อยุธยา และนางถวิดา พิชเยนทรโยธิน (รวมเรียกว่า “**เจ้าของที่ดินเดิม**”) กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 (2) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2560 (3) บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ ระหว่าง เจ้าของที่ดินเดิม และนายฐิระวุฒิ คอมันตร์ (ในฐานะผู้โอนสิทธิ) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด (ในฐานะผู้เช่า) และเจ้าของที่ดิน (ในฐานะผู้รับโอนสิทธิ) ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2560 (4) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2562 (5) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับเอสที ฮับ ฉบับลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ประกอบกับบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าฉบับจดทะเบียน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2559 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562 (รวมเรียก (1) - (5) ว่า “**สัญญาเช่าที่ดินหลัก**”)

10) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ โครงการซัมเมอร์ฮับ**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ผู้จำนอง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด / บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (แล้วแต่กรณี) (“**ผู้จำนอง**”)

หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์) /สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) และสัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์)/สัญญาเช่าอาคาร (โครงการซัมเมอร์ฮับ) (แล้วแต่กรณี) (รวมกันหรือแยกกันเรียกว่า "**สัญญาเช่าโครงการ**) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้จำนองในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เงินจำนวนใดๆ ที่ผู้จำนองต้องคืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าโครงการ ดังกล่าว ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาบริการลูกค้า ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่า และการที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้จำนองตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินที่จำนอง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
การบังคับจำนอง	กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อตกลงของผู้จำนองในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และในกรณีที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าช่วงและผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการของกองทรัสต์ได้เนื่องจากการที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ
การไถ่ถอนจำนอง	กองทรัสต์จะไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน 1. เมื่อกองทรัสต์และผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าโครงการสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าโดยกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการ <u>หรือ</u>เมื่อสัญญาเช่าโครงการระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

	ทั้งนี้ ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่ครบเงื่อนไขข้างต้น โดยกองทรัสต์ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันที่ครบเงื่อนไขข้างต้น หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ มีรายละเอียดที่แตกต่างกันดังนี้

(1) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u>

ผู้จำนอง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 หลัง สูง 3 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ในปัจจุบัน ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 8,161 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวมประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางรวมประมาณ 3,022.55 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ลงทุน รวมถึงงานระบบสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จำนองไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
วงเงินจำนอง	มูลค่าประมาณ 651,988,000 ล้าน (หกร้อยห้าสิบเอ็ดล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดพัน) บาท

(2) <u>สรุปสาระของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ</u>

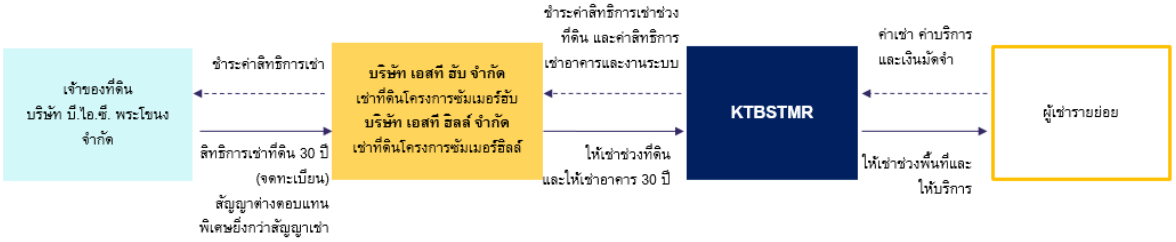
ผู้จำนอง	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	อาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง สูง 6 ชั้น ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับอยู่ในปัจจุบัน ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,973 ตารางเมตร (แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางรวมประมาณ 4,825.64 ตารางเมตร) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ลงทุน รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จำนองไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ
วงเงินจำนอง	มูลค่าประมาณ 417,746,000 (สี่ร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพัน) บาท

3.1.15 การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

- ไม่มี –

3.1.16 ผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก กลไกและมาตรการการป้องกันความเสี่ยง

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 24069 อันเป็นที่ดินที่เป็นตั้งของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ B.I.C. โดย B.I.C. ได้ทำสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว ให้กับ ST Hub และ ST Hill (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) โดย ST Hub และ/หรือ ST Hill จะให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวแก่กองทรัสต์ (“สัญญาเช่าช่วงกับกองทรัสต์”) โดยโครงสร้างสัญญาเช่าที่ดินหลักและสัญญาเช่าช่วงกับกองทรัสต์เป็นดังแผนภาพต่อไปนี้



อย่างไรก็ดี ในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และอาคารในโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“อาคารที่จะลงทุน”) มีความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่จะลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าช่วง เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินหลักมีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุน ระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะถูกยกเลิกสิ้นสุดลงด้วย)

<u>ผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก</u>

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ST Hub และ/หรือ ST Hill) ปฏิบัติผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่นๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดหรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้ ST Hub และ/หรือ ST Hill ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้ ซึ่งหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้

มีการรื้อถอนอาคารที่จะลงทุนนั้นจะส่งผลให้อาคารที่จะลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับ ST Hub และ/หรือ ST Hill เป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

<u>กลไกและมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง</u>

เพื่อเป็นกลไกและมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างเจ้าของที่ดิน ST Hub ST Hill และกองทรัสต์ ดังนี้

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิดสัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยาความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทน ST Hub และ/หรือ ST Hill รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทน ST Hub และ/หรือ ST Hill ได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา อันเป็นเหตุให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่จะลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้ ST Hub และ/หรือ ST Hill รื้อถอนอาคารที่จะลงทุนได้ เจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่า (1) กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่จะลงทุนกับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารบนที่ดินที่เช่ารายใหม่ต่อไป และเจ้าของที่ดินจะตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าและการใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่านั้น หรือ (2) กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่จะลงทุนกับเจ้าของที่ดิน และเช่าอาคารที่จะลงทุนกับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าและผู้ให้เช่าอาคารบนที่ดินที่เช่ารายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน และสัญญาเช่าที่ดินที่จะลงทุน (หากมี) ให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือน นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ ณ ขณะดังกล่าว

และเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้นจะมีข้อกำหนดว่า นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน ST Hub และ ST Hill ตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทน ST Hub และ ST Hill และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป (รายละเอียดของสัญญาเป็นไปตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.14. สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำการของ ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุน เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมถึง ST Hill และ ST Hub ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า ซึ่งในกรณีที่ ST Hill และ/หรือ ST Hub ไม่อาจปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของ ST Hill และ/หรือ ST Hub ตามข้อตกลงกระทำการในสัญญาลงทุนที่ทำกับกองทรัสต์ข้างต้นด้วย และหาก ST Hill และ/หรือ ST Hub ไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hill และ/หรือ ST Hub ซึ่งอาจรวมถึงค่าเช่าที่ดินที่จะลงทุนและค่าเช่าอาคารที่จะลงทุนเท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่คงเหลือ ณ ขณะนั้น ค่าขาดประโยชน์ รวมทั้งบังคับหลักประกันในการปฏิบัติตามคำมั่นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ทั้งนี้ (รายละเอียดของสัญญาเป็นไปตามส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.14. สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

3.1.17 การกู้ยืมเงิน

ไม่มี

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.2. ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี -

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.3. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.3.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์มีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์จะประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ อีกทั้ง ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่า ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการวิช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ นอกจากนี้ STPL จะแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.14.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่

<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง

โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือมีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา และคิดค่าเช่าตามผลประกอบการ โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันเป็นสัญญาระยะสั้นซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าบางรายของโครงการเอสที บางปะอินและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่สัญญามีอายุมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

<u>รายได้อื่นๆ</u>

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ โดยรายได้จะมีลักษณะไม่คงที่แปรผันกับความสัมพันธ์กับค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักแต่ละประเภท ดังนี้

1. **อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน**
    1.1. **โครงการริช แอสเซ็ท**
        1.1.1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา
        1.1.2. สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน ในโครงการริช แอสเซ็ท รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 8 โครงการย่อย ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 40,385.67 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	- โครงการ 1 ตั้งอยู่ที่ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - โครงการ 2, 3 และ 6 ตั้งอยู่ที่ซอยจงศิริ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ - โครงการ 7, 9, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ตั้งอยู่ที่ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1.) <u>สิทธิการเช่าที่ดิน</u> - สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2.) <u>สิทธิการเช่าอาคาร</u> - สิทธิการเช่าอาคาร จำนวน 31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 40,385.67 ตารางเมตร เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินเป็นประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า มีพื้นที่ขนาดประมาณ 725 – 1,205 ตารางเมตร กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ RAC นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า คือ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ (ถ้ามี) ซึ่งเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการนำพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง

ที่ตั้งโครงการริช แอสเซ็ท



หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือ ที่ตั้งโครงการ 1
หมายเลข 2 คือ ที่ตั้งโครงการ 2
หมายเลข 3 คือ ที่ตั้งโครงการ 3
หมายเลข 4 คือ ที่ตั้งโครงการ 6
หมายเลข 5 คือ ที่ตั้งโครงการ 7
หมายเลข 6 คือ ที่ตั้งโครงการ 9
หมายเลข 7 คือ ที่ตั้งโครงการ 10 เฟส 1
หมายเลข 8 คือ ที่ตั้งโครงการ 10 เฟส 2

1.2. โครงการเอสที บางบ่อ

1.2.1 สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา

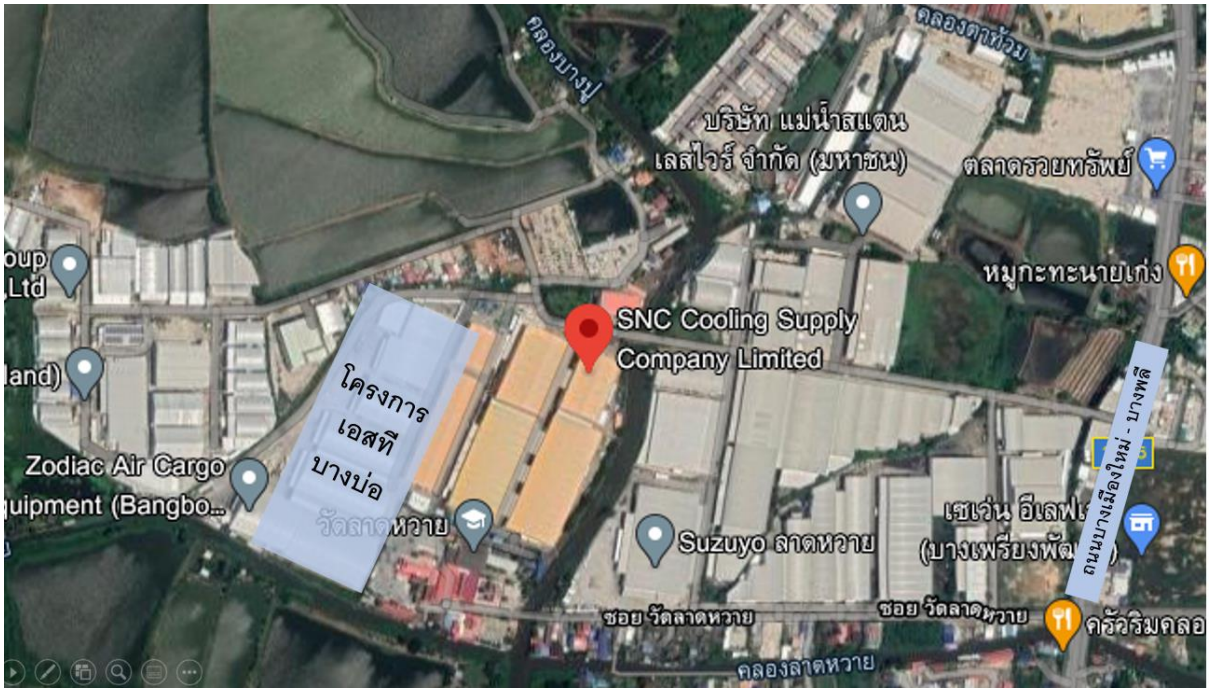
1.2.2 สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน ในโครงการเอสที บางบ่อ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารโครงการเอสที บางบ่อ จำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ถนนบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1.) <u>สิทธิการเช่าที่ดิน</u> - สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2.) <u>สิทธิการเช่าอาคาร</u>

	- สิทธิการเช่าอาคารจำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ที่ตั้งโครงการเอสที บางบ่อ



1.3. โครงการเอสที บางปะอิน

1.3.1 สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา

1.3.2 สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม อาคารโรงอาหาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม อาคารห้องช่าง รวมทั้งหมด 12 อาคาร พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,578.00 ตารางเมตร

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน แยกจากถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1.) <u>สิทธิการเช่าที่ดิน</u> - สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 40 ไร่ 3 งาน 9.00 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2.) <u>สิทธิการเช่าอาคาร</u> - สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,578.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

<u>ที่ตั้งโครงการเอสที บางปะอิน</u>



ทรัพย์สินทั้งสองโครงการนี้เป็นประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า กองทรัสต์ มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ STPL นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า คือ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ (ถ้ามี) ซึ่ง

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการเก็บสินค้า หรือผลิตสินค้า

2. **ทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน**

2.1. โครงการซัมเมอร์ฮับ

2.1.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา

2.1.2 สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน โครงการซัมเมอร์ฮับ จำนวน 1 อาคาร พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร

2.1.3 สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการซัมเมอร์ฮับ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1.) <u>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</u> - สิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ[1/] เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่จะให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/] 2.) <u>สิทธิการเช่าอาคาร</u> - สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานในโครงการซัมเมอร์ฮับ จำนวน 1 อาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,973.00 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ให้เช่า 5,147.36 ตารางเมตร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/] 3.) <u>สิทธิการเช่างานระบบ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา</u> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล

	ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง และระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮับตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592) พร้อมคำมั่นของ ST Hub ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/] 4.) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

หมายเหตุ 1/ สัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษโดยมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดหรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้ ST Hub ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้

2/ ระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก รวมทั้งระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าและงานระบบที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ รายละเอียดของอาคารสำนักงานในโครงการซัมเมอร์ฮับที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	**พื้นที่โดยประมาณ[1/] (ตารางเมตร)**
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวม (ชั้น G ถึง ชั้น 6)	5,147.36
พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย พื้นที่ล็อบบี้ พื้นที่โถงทางเดิน พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	4,825.64
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	9,973.00

หมายเหตุ: 1/ รายงานการตรวจสอบอาคาร จัดทำโดย บริษัท แวลู อินโนเวชั่น จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

3. ทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์

3.1. โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

3.1.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา

3.1.2 สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จำนวน 1 อาคาร พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร

3.1.3 สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	1.) <u>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</u> - สิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ [1/] เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/] 2.) <u>สิทธิการเช่าอาคาร</u> - สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จำนวน 1 อาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 8,161.00 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/] 3.) <u>สิทธิงานระบบ รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา</u> - สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันเพลิงและดับเพลิง ระบบแก๊สหุงต้ม ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ และระบบรักษาความปลอดภัย รวมทั้งสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตามระยะเวลาการ

	เช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮับ (ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592) พร้อมคำมั่นของ ST Hill ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุการเช่าอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน[2/]

หมายเหตุ 1/ สัญญาเช่าที่ดินโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษโดยมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดหรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้ ST Hill ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้

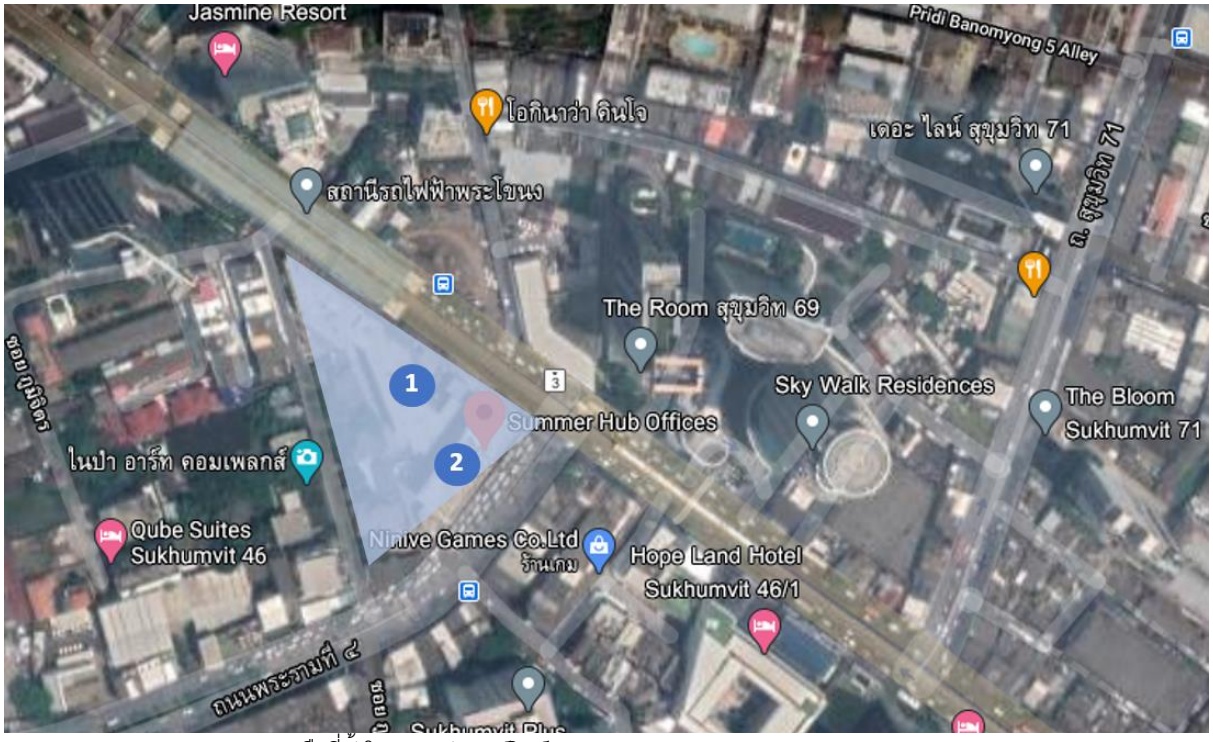
2/ ระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก รวมทั้งระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าและงานระบบที่เช่ารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ รายละเอียดของอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	**พื้นที่โดยประมาณ[1/] (ตารางเมตร)**
พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	
พื้นที่ร้านค้าให้เช่ารวม (ชั้น 1 ถึง ชั้น 3)	4,988.45
พื้นที่เช่า Kioks ตู้ขายของอัตโนมัติ และ ร้านค้าขนาดเล็ก	150.00
พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ	3,022.55
รวมพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	8,161.00

หมายเหตุ: 1/ รายงานการตรวจสอบอาคาร จัดทำโดย บริษัท แวลู อินโนเวชั่น จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562

ที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮับ



หมายเหตุ: หมายเลข 1 คือที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
หมายเลข 2 คือที่ตั้งโครงการซัมเมอร์ฮับ

กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ STPL นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ อีกทั้ง สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์กองทรัสต์มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์โดยการให้ ST Hill ใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพื่อเป็นพื้นที่ตั้งป้ายที่ ST Hill เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับให้บริการโฆษณาแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นใดตามที่กองทรัสต์และ ST Hill จะได้ตกลงร่วมกัน โดย ST Hill จะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้แก่กองทรัสต์ในอัตราคงที่ และอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ การใช้พื้นที่ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาลงทุนที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังที่กล่าวข้างต้น รายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดเล็กและอาคารสำนักงานให้เช่า จะเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ ผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ เช่น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ สาขาของบริษัทหลักทรัพย์ ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดยกองทรัสต์จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่ และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละอาคาร และกองทรัสต์จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้การให้บริการสาธารณูปโภค และค่าบริการที่จอดรถ เป็นต้น รวมถึงค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้พื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายภายในโครงการ

3.3.2. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

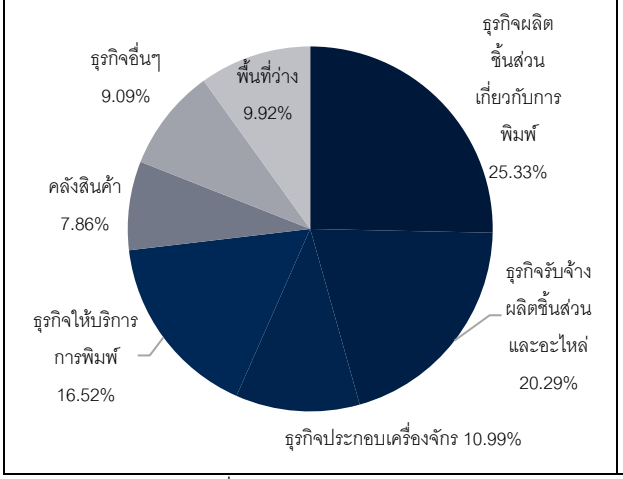
ทรัพย์สินของกลุ่มริช แอสเซ็ท

RAC และ RADP ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่ามามากกว่า 10 ปี ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า

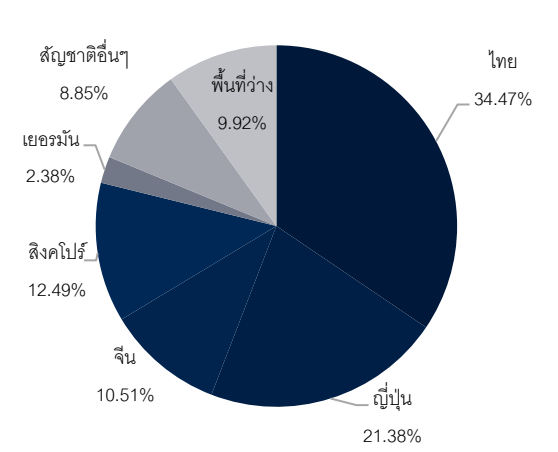
ทั้งนี้ โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้

โครงการริช แอสเซ็ท

ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่



ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่เป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนเกี่ยวกับการพิมพ์ และรองลงมาคือ ธุรกิจรับจ้างผลิตชิ้นส่วนและอะไหล่ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจให้บริการการพิมพ์ และคลังสินค้า แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

นอกจากนี้ มีการกระจายตัวของสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่เป็นอย่างดี โดยสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ไทย ร้อยละ 34.47 รองลงมาคือ ญี่ปุ่น ร้อยละ 21.38 และสัญชาติอื่นๆ รวมกันเป็นร้อยละ 34.23 เช่น สัญชาติจีน สัญชาติสิงคโปร์ เป็นต้น และมีพื้นที่ว่าง ร้อยละ 9.92 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วง (ร้อยละ)
1	บริษัท คิง-ก๊ัด เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	8.04
2	บริษัท ฟูจิฟิล์ม บิสซิเนส อินโนเวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	7.13

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วง (ร้อยละ)
3	บริษัท ไซคิว (ไทยแลนด์) จำกัด	5.97
4	บริษัท ชินโกะ แอร์ คอนดิชั่นนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	4.16
5	บริษัท บราโว เอเซีย จำกัด	2.98
6	บริษัท คอนเนคซอล จำกัด	2.98
7	บริษัท ฟูตาบะ เอ็นจิเนียริ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด	2.98
8	บริษัท เมอิจิ รับเบอร์ แอนด์ เคมิเคิล (ไทยแลนด์) จำกัด	2.98
9	บริษัท วานาตาเบะ เอ็มแอนด์อี (ประเทศไทย) จำกัด	2.98
10	บริษัท ไฮโดร-เต็ก (ประเทศไทย) จำกัด	2.98
พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		**46.88**
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	43.20
12	พื้นที่ว่าง	9.92
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมด		**100.00**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	3,100.00	7.68	3
2565	16,400.67	40.61	16
2566	8,425.00	20.86	9
2567	8,425.00	20.94	9
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	**36,380.67**	**90.08**	**37**
พื้นที่ว่าง	4,005.00	9.92	-
รวม	**40,385.67**	**100.00**	**37**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

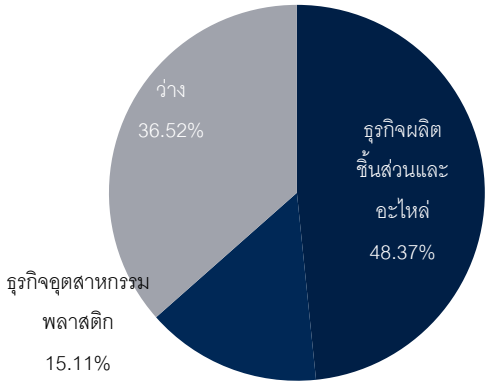
โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	30 มิ.ย. 2564
โครงการริช แอสเซ็ท	100.00	100.00	92.16	90.08

ทรัพย์สินของ STPL

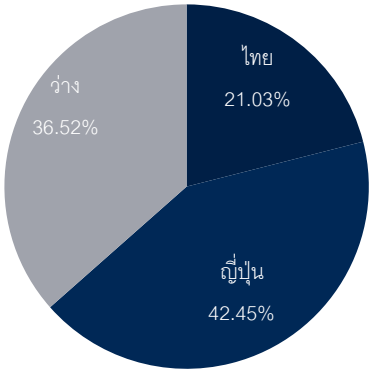
โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้

โครงการเอสที บางบ่อ[1/]

ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่



ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่

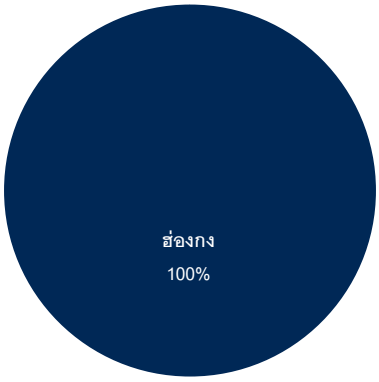


โครงการเอสที บางปะอิน

ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย



ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

1/ ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร ซึ่ง STPL อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

โครงการเอสที บางบ่อ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ โดยมีผู้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนและอะไหล่ และรองลงมาคือ

ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก ขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียว โดยประกอบธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ โครงการเอสที บางบ่อ

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท นิสชินโบเมคาโทรนิคส์ (ประเทศไทย) จำกัด	42.45
2	บริษัท จิงเจิ่ง พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	15.11
3	บริษัท เอส เอ็น ซี คูลลิ่ง ซัพพลาย จำกัด	5.93
รวมพื้นที่เช่า		**63.48**
4	พื้นที่ว่าง	36.52[1/]
รวมพื้นที่ทั้งหมด		**100.00**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

1/ ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร ซึ่ง STPL อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ โครงการเอสที บางปะอิน

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	100.00
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่		**100.00**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางบ่อ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	17,820,.00	47.32	4
2565	6,084.00	16.16	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	**31,464.00**	**73.42**	**5**
พื้นที่ว่าง[1/]	13,752.00	36.52	-
รวม	**37,656.00**	**100.00**	**5**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

1/ ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร ซึ่ง STPL อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางปะอิน

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2573	43,578.00	100.00	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	**43,578.00**	**100.00**	**1**
พื้นที่ว่าง	-	-	-
รวม	**43,578.00**	**100.00**	**1**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการเอสที บางบ่อ มีสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี มีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา ส่วน โครงการเอสที บางปะอิน มีสัญญาเช่าแบบระยะยาว 13 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา โดย บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	30 มิ.ย. 2564
โครงการเอสที บางบ่อ	100.00	100.00	83.56	63.48[2/]
โครงการเอสที บางปะอิน	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ : 1/ STPL ได้เข้าซื้อโครงการเอสที บางบ่อ เมื่อเดือนกันยายน 2561

2/ ทั้งนี้ ณ สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารเพิ่มมาจำนวน 1 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.44 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารว่างอยู่จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร ซึ่ง STPL อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 20.08 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ทรัพย์สินของ ST Hub และ ST Hill

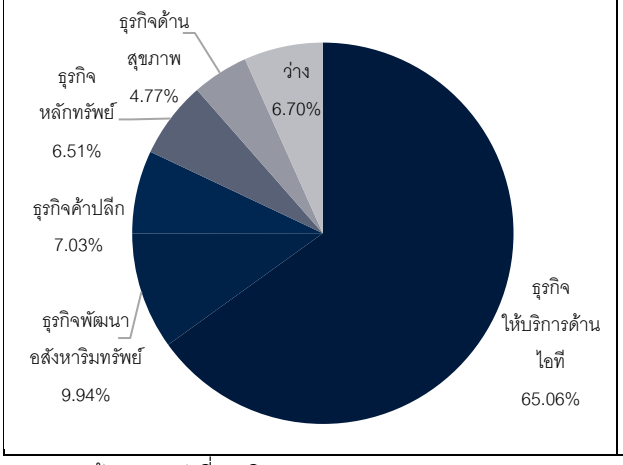
ST Hub เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และ ST Hill เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย ST Hub และ ST Hill เป็นบริษัทย่อยของ STPL (STPL ถือหุ้นใน ST Hub และ ST Hill ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ในส่วนของการบริหารโครงการทั้งสอง STPL จะว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของ

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565

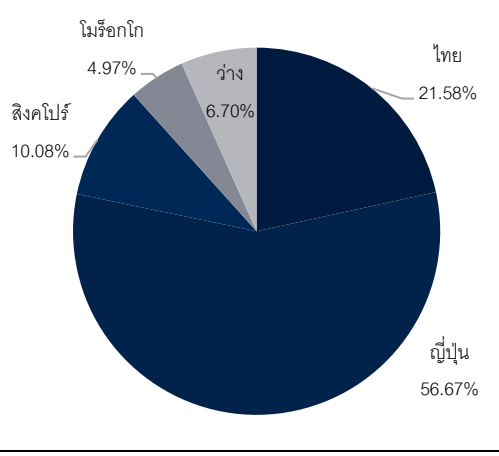
ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้

โครงการซัมเมอร์ฮับ

ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่



ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮับ

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสอีดับบลิวเอส-เอเชีย เทคนิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด	35.81
2	บริษัท เดต้า ว้าว จำกัด	17.63
3	บริษัท หลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	6.51
4	บริษัท อีพิก เอไอ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	4.97
5	บริษัท โคด้า เพย์เมนส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.57
6	บริษัท แลนดี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	3.37
7	บริษัท มอล์นลิคเก้ เฮลท์ แคร์ เซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.30
8	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	3.30
9	บริษัท เอส เอ ฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3.27
10	บริษัท ไทย มัตซึโอะ จำกัด	3.23
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		**84.96**
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	8.34
12	พื้นที่ว่าง	6.48

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮับ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	677.83	13.17	4
2565	4,124.80	80.13	10
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	**4,802.63**	**93.30**	**14**
พื้นที่ว่าง	344.73	6.70	-
รวม	**5,147.36**	**100.00**	**14**

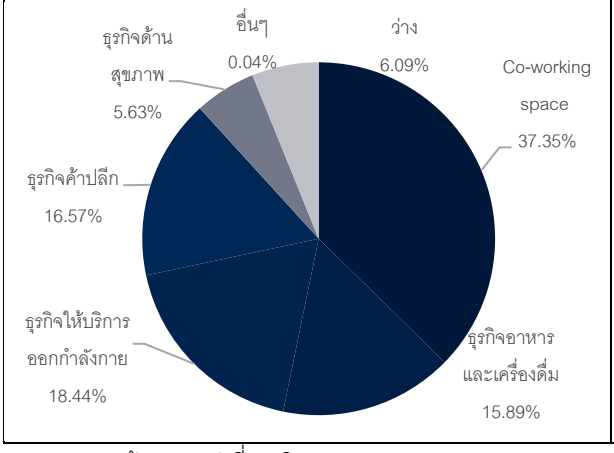
หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

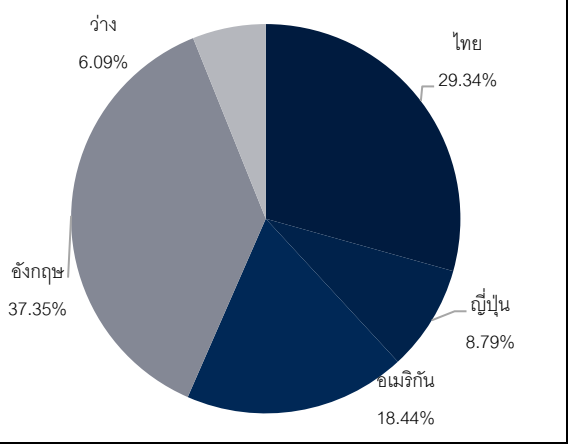
โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	30 มิ.ย. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮับ	6.35	95.56	93.30	93.30

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่



ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าพื้นที่



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	37.35
2	บริษัท ฟิตเนส24 เซเว่น (ประเทศไทย) จำกัด	18.44
3	บริษัท จี แอล แอนด์ อาร์ แทปส์ แอนด์ ไทลส์ จำกัด	7.20
4	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	5.06
5	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	4.75
6	บริษัท เทรซเซอร์ แฟคทอรี่ (ไทยแลนด์) จำกัด	4.31
7	บริษัท เดอะ คอฟฟี่ คลับ (ประเทศไทย) จำกัด	3.78
8	บริษัท ทิวาดี จำกัด	2.38
9	บริษัท เสะเมะรุเซะ จำกัด	2.26
10	บริษัท เอเชี่ยน บิสซิเนส ฟู้ดส์ จำกัด	2.22
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		**87.74**
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	6.17
12	พื้นที่ว่าง	6.09
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		**100.00**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	196.20	3.82	2
2565	369.90	7.20	1
2566	1,799.80	35.03	7
2567	540.65	10.52	6
2568	-	-	-
2569	-	-	-
2570	1,919.00	37.35	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	**4,825.55**	**93.91**	**17**
พื้นที่ว่าง	312.90	6.09	-
รวม	**5,138.45**	**100.00**	**17**

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่			
	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	30 มิ.ย. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	96.54	95.08	90.73	93.91

3.3.3. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

3.3.3.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในประเภทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 ราย ดังนี้

1) RAC

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท ทั้งนี้ RAC ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2548 ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงาน เพื่อให้เช่า หรือขายให้กับลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือสนใจขยายสาขา โรงงาน และคลังสินค้า มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ RAC จำนวน 8

โครงการ ได้แก่ โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9,10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 และมีโครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ 11 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการริช แอสเซ็ท

2) STPL

กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ STPL ได้แก่ โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ทั้งนี้ STPL เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดตั้งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2560 เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโครงการอยู่ภายใต้การดำเนินงาน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเอสที บางบ่อ 2) โครงการเอสที บางปะอิน 3) โครงการซัมเมอร์ฮับ 4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 5) โครงการอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

สำหรับการบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์นั้น ปัจจุบัน ST Hub และ ST Hill ได้ว่าจ้าง BC ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี เป็นผู้บริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และเมื่อกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ STPL จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ ST Hub และ ST Hill ในฐานะผู้รับบริการตามสัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตามระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่ทั้งหมด เพื่อให้ BC ยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงจนกว่าจะครบกำหนดสัญญาให้บริการการจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ดังกล่าว อันจะมีผลทำให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ทั้งนี้ เนื่องจาก BC เป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน และบริษัทย่อยของ BC เป็นผู้ก่อสร้างและพัฒนาโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมาตั้งแต่เริ่มแรก จึงทำให้ BC มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการ และมีความคุ้นเคยกับผู้เช่าพื้นที่เป็นอย่างดี ซึ่งการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ สำหรับช่วงระยะเวลาเริ่มต้นภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์นั้น เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ในการบริหารจัดการโครงการ เนื่องจาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะมีระยะเวลาเพียงพอในการศึกษาระบบและมาตรฐานการปฏิบัติงานภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยมี BC เป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการโครงการในช่วงระยะเวลาเริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลาที่มีการเปลี่ยนถ่ายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับจาก BC มาที่ STPL

ระยะเวลาสัญญาว่าจ้าง RAC และ STPL เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีระยะเวลาประมาณ 3 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าในสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริช แอสเซ็ท และโครงการ STPL โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีมิได้แจ้งเหตุผิดสัญญา หรือแจ้งบอกเลิกสัญญาจากการพิจารณาผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นการตกลงให้ต่ออายุสัญญาออกไปอีกคราวละ 3 ปี แต่ทั้งนี้รวมกันไม่เกินระยะเวลาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิด

เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (ยกเว้นเป็นการเกิดขึ้นเนื่องจากเหตุสุดวิสัย) และหากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

(1) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้น ๆ

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กองทรัสต์ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจงใจหรือโดยทุจริตหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกปีภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ของแต่ละปีตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเริ่มพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกภายหลัง 1 ปี นับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผลดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ผ่านเกณฑ์ เนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.14.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.3.3.2 **ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์**

RAC จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1-3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยนี้

สำหรับ STPL จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยจะเรียกเก็บในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภททรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดระยะเวลาตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1-3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

2. โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ สำหรับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย STPL จะเรียกเก็บในอัตราเดียวกันสำหรับทรัพย์สินทุกประเภท ดังนี้

3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ทรัสตีตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยนี้

3.3.3.3 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

3.3.3.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

RAC ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่ง RAC มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของตนในบริเวณใกล้เคียงกันคือ โครงการ 11 ตั้งอยู่บริเวณฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท และเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการริช แอสเซ็ท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จ พร้อมเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2565 โดยประกอบธุรกิจเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต

นอกจากนี้ STPL ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์นั้น มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ที่อยู่ภายใต้การบริหารของ STPL โดยอาคารคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 30,189 ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะการจัดหาผลประโยชน์โดยการทำสัญญาเช่าระยะยาว ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน อย่างไรก็ตาม STPL พิจารณาว่าพื้นที่ตั้งของโครงการคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเลที่เหมาะแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า โดยในอนาคต STPL อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงการจัดหาผลประโยชน์ภายในโครงการดังกล่าว จึงทำให้ยังไม่มีแผนการดำเนินงานใดๆ ที่แน่ชัด ประกอบกับการที่โครงการคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวอยู่ห่างจากโครงการเอสที บางบ่อประมาณ 72 กิโลเมตร และห่างจากโครงการเอสที บางปะอิน ประมาณ 35 กิโลเมตร กรณีนี้จึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

นอกจากนี้ BC ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์พอยท์ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสซึ่งได้เปิดดำเนินในปลายปี 2563 โครงการซัมเมอร์พอยท์จะอยู่ภายใต้การบริหารของ BC ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประมาณ 160 เมตร มีลักษณะเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์เช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,780 ตาราง

เมตร อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับอีกด้วย จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งขันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เนื่องจากโครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนตรงข้ามโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และมี BC เป็นผู้บริหารโครงการเช่นเดียวกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มิใช่ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อน กรณีจึงอาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล BC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกำหนดให้ ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์ STPL จะต้องดำเนินการให้ BC เสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ อีกทั้ง BC จะจัดทำรายงานกลุ่มผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่พาณิชย์หรือพื้นที่สำนักงานให้ STPL และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบทุกเดือนเพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของ BC ได้อย่างใกล้ชิด

3.3.3.5 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง BC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มิใช่ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

(1) <u>การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด</u>

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ตลอดระยะเวลาที่ STPL ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ STPL จะเสนอ และดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ได้แก่ BC เสนอทรัพย์สินที่เช่าที่ว่างทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

(2) <u>การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ</u>

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและสอบทานความโปร่งใสในการนำเสนอพื้นที่ดังกล่าว เมื่อกองทรัสต์ได้มีการร้องขอไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร และกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินการจัดการข้อมูล เอกสาร รวมถึงความลับทางการค้าใดๆ ที่เกี่ยวข้องทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ด้วยความระมัดระวังรอบ

(3) <u>การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน</u>

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมกับอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย โดยอาจดำเนินการโดยการโทรศัพท์เพื่อสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- กองทรัสต์จะจัดให้ผู้เช่าพื้นที่มีช่องทางติดต่อมายังผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ร้องขอและเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินและเพื่อประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(4) <u>การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน</u>

- การจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- การประชุมร่วมกันระหว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (STPL) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะนำหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นมาปรับใช้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการริช แอสเซ็ท เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นด้วย เนื่องจากโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการ 11 ซึ่งเป็นโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในปี 2565 ซึ่งโครงการ 11 ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการริช แอสเซ็ท

อย่างไรก็ดี โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีมาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อป้องกันการดึงผู้เช่าของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย STPL ตกลงชำระค่าชดเชยเป็นจำนวนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิกก่อนกำหนด เป็นจำนวน 2 เดือนในกรณีที่ภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจาก BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ได้สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ลง และปรากฏว่ามีผู้เช่าพื้นที่ของโครงการได้ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และมีการเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์พ้อยท์แทน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น การย้ายไปอยู่ก่อนยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ หรือการย้ายไปอยู่หลังยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่างๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

3.3.3.6 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการวิช แอสเซ็ท และ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ RAC และ STPL สามารถดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีให้แก่กองทรัสต์อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสม และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และหลังจากหักค่าใช้จ่ายนี้แล้ว กองทรัสต์ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ค่าธรรมเนียมพิเศษ และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย กับโครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า อาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้า และมีขอบเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อกา รลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวน 4 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (BOFFICE) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล (BKER)

ทั้งนี้ ข้อมูลเปรียบเทียบโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ RAC และ STPL จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ทั้งในส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก กับโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น สามารถสรุปออกมาได้ในรูปแบบดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

	KTBSTMR	AIMIRT	BOFFICE	FTREIT	BKER
ประเภทของอสังหาริมทรัพย์	**อาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงาน และคอมมูนิตี้มอลล์**	**อาคารคลังสินค้าและโรงงาน**	**อาคารสำนักงาน**	**อาคารคลังสินค้าและโรงงาน**	**ศูนย์การค้า**
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	• อัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน	• อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	• ไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน	• อัตราร้อยละ 2.75 ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและบริการในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนั้น ๆ	• ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	• อัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	• อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	• ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน	• อัตราร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	• ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่	• สำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ • ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ • ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี	• สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.0 เดือน • สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน	• ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา	• ตามสัดส่วนระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ และไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ	• ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

3.3.4. การรับประกันรายได้

3.3.4.1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีมาตรการในการชดเชยพื้นที่เช่าที่ว่างและรายได้ค่าเช่าจากการประมาณการตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

เงื่อนไขการรับประกันรายได้

ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีการกำหนดมาตรการเพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องรับชำระค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีจากการประมาณการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.13 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) ดังนี้

(1) โครงการริช แอสเซ็ท

RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี)จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดนับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) รับชำระข้างต้น RAC และ/หรือ RADP (แล้วแต่กรณี) จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

(2) **โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน**

STPL จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า STPL เป็นผู้เช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลาดังนี้

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ STPL ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุด นับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และ

กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ("ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์") STPL ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

(3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

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

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

(ก) ระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)

(ข) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

<u>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)</u>

ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง

(ก) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)

(ข) นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีที่ผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกันรายได้ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดนับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

สำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“พื้นที่ให้บริการ”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีค่าบริการรวมซึ่งคำนวณมาจากรายได้ค่าบริการของทุกสัญญาบริการที่เกี่ยวกับพื้นที่ให้บริการของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมกันอยู่ที่จำนวนเท่าใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (“ค่าบริการรวม”) หากในช่วงระยะเวลาใดภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากพื้นที่ให้บริการมีจำนวนน้อยกว่าค่าบริการรวม ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมให้แก่กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ และในกรณีที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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

ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

ตารางสรุปรายละเอียดเงื่อนไขการรับประกันรายได้

	โครงการ	บริษัทผู้รับประกัน	รายการรับประกันรายได้			ระยะเวลาการรับประกัน
			ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง	ชดเชยส่วนค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)	ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ	
1	โครงการริช แอสเซ็ท (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2)	RAC	✓	-	-	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2	โครงการ ริช แอสเซ็ท (โครงการ 9)	RADP	✓	-	-	
3	โครงการเอสที บางบ่อ	STPL	✓	-	✓	
4	โครงการ เอสที บางปะอิน	STPL	✓	-	✓	
5	โครงการ ซัมเมอร์ฮับ	ST Hub	✓	✓	✓	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่สัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด
6	โครงการ ซัมเมอร์ ฮิลล์	ST Hill	✓	✓	✓	

RAC ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 7 โครงการย่อย ได้แก่ โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ซึ่งเป็นผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการริช แอสเซ็ท สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2,800.00 ตารางเมตร 2) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 จำนวน 960.00 ตารางเมตร และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565 จำนวน 6,470.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 10,230.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.76 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย RAC จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่างที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.31 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

RADP ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการริช แอสเซ็ท จำนวน 1 โครงการย่อย ได้แก่ โครงการ 9 เป็นผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการริช แอสเซ็ท สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับ

จากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่าก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน 1,205.00 ตารางเมตร 2) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 1,205.00 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 2,410.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.83 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย RADP จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่างที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1.30 ล้านบาท (โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

STPL ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และเป็นผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอสที บางบ่อ สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยแบ่งเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 7,560.00 ตารางเมตร 2) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาในปี 2564 จำนวน 12,132.00 ตารางเมตร และ 3) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 รวมทั้งสิ้น 19,692.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย STPL จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ จำนวนประมาณ 22.34 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

STPL ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และเป็นผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอสที บางปะอิน สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ดี โครงการเอสที บางปะอิน จะไม่มีการประมาณการพื้นที่ว่าง เนื่องจากปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งได้มีการจดทะเบียนการเช่า เป็นระยะเวลา 13 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2573

ST Hub และ ST Hill ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้ให้สัญญาในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สำหรับรายได้ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ สำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ซึ่งรวมถึงพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)) ตลอดระยะเวลา 1 ปี หรือจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ว่างดังกล่าว สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ แบ่งออกเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 333.60 ตารางเมตร 2) และพื้นที่ที่จะหมดสัญญาในปี 2564 จำนวน 166.40 ตารางเมตร และ 3) พื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 4,297.93 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 4,797.93 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.64 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบ่งออกเป็น 1) พื้นที่เช่าที่อาจไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 312.90 ตารางเมตร 2) พื้นที่ที่จะหมดสัญญาในปี 2564 เท่ากับ 196.20 ตารางเมตร และ 3) ไม่มีพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 รวมทั้งสิ้น 509.10 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.39 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย ST Hub และ ST Hill จะเป็นผู้รับภาระชดเชยพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงรายได้อื่นๆ จากการจัดงานส่งเสริมการขาย (Event) และชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ จำนวนประมาณ 21.08 ล้านบาท และ 10.80 ล้านบาท ตามลำดับ (โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานสำหรับงวดประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 และอ้างอิงพื้นที่ว่างตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor)) (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564)

3.3.4.2 ความสามารถในการชดเชยพื้นที่ว่าง ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้รับประกันรายได้

RAC ,RADP, ST Hub และ ST Hill ไม่สามารถประเมินความสามารถในการชดเชยพื้นที่ว่างได้ เนื่องจากภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะไม่มีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินอีก อย่างไรก็ดี RAC RADP ST Hub และ ST Hill จะมีกระแสเงินสดจากการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ และ RAC จะมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์

STPL มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง (วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563) หลังหักทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เข้าลงทุน มีจำนวน 19.20 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี เมื่อเปรียบเทียบประมาณการความเสี่ยงในการชดเชยรายได้โดยพิจารณาอ้างอิงจากพื้นที่ ซึ่งสัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุในปี 2564 และปี 2565 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่ละรายจะมีความเสี่ยงจากการต้องชดเชยรายได้ค่าเช่าของพื้นที่เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	เจ้าของทรัพย์สิน (ผู้รับประกันรายได้)	EBITDA ปี 2564[3/] (ล้านบาท)	ประมาณการชดเชยรายได้ทั้งหมด[1/ 2/] (ล้านบาท)	พื้นที่ที่มีการชดเชยรายได้ต่อพื้นที่ของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณการค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 3 ปีแรกที่คาดว่าจะได้รับ (ล้านบาท)
โครงการริช แอสเซ็ท	RAC	-	9.31	25.33.	RAC	16.79
	RADP	-	1.30	5.97		
รวม		-	**10.61**			**16.79**
โครงการเอสที บางบ่อ	STPL	19.20	22.34	67.40.	STPL	11.98
โครงการเอสที บางปะอิน	STPL		-	-		13.70
โครงการซัมเมอร์ฮับ	ST Hub	-	21.08	93.21		21.40
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ST Hill	-	10.80	9.91		
รวม		**19.20**	**54.23**			**47.07**
		รวม	**64.84**			**63.87**

หมายเหตุ

1/ โครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการ เอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประมาณการชดเชยรายได้ตั้งแต่ 1 ต.ค. 64 - 30 ก.ย. 65

2/ ทั้งนี้ประมาณการชดเชยรายได้ยังไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการ โดยส่วนดังกล่าวจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้ชำระให้แก่กองทรัสต์ ในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ว่างได้

3/ ประมาณการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หลังหักทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยมีสมมติฐานว่าบริษัทมี EBITDA เท่ากับปี 2563

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจึงจะจัดให้มีการทำหนังสือค้ำประกันของธนาคาร (Letter of Guarantee: “LG”) และ/หรือให้มีการวางเงินหลักประกัน ให้ไว้แก่กองทรัสต์ KTBSTMR เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยจำนวนเงินตามหนังสือค้ำประกันของธนาคาร และ/หรือ เงินหลักประกัน ดังกล่าวจะครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาของการรับประกัน โดยมีมูลค่าของหลักประกันดังกล่าว ดังนี้

- RAC จำนวน 9.31 ล้านบาท

- RADP จำนวน 1.30 ล้านบาท
- STPL จำนวน 22.34 ล้านบาท
- ST Hub จำนวน 21.08 ล้านบาท
- ST Hill จำนวน 10.80 ล้านบาท

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 และมูลค่าเงินประกันอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานะผู้เช่า/อัตราการว่างของพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

เพื่อเป็นหลักประกันในความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งทำให้บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินมั่นใจว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในแต่ละโครงการจะมีกระแสเงินสดและความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ให้ไว้แก่กองทรัสต์ได้

3.3.5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต และเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน อีกทั้งไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

3.3.5.1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและรายละเอียดรายได้สุทธิตามมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

	(ล้านบาท)
รายได้	
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	280.21
รายได้อื่น	17.35
ดอกเบี้ยรับ	0.58
รวมรายได้	**298.14**
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.87
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	19.26
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	21.22
ต้นทุนทางการเงิน	19.27
รวมค่าใช้จ่าย	**94.62**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง	**203.52**

บวกกลับ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	8.13
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	**211.65**
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)	211.65
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)[1/]	301.50
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)	
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	203.52
- เงินลดทุน	8.13
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	211.65
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.6750
- เงินลดทุน	0.0270
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.7020
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	6.75
เงินลดทุน	0.27
อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)	**7.02**

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่าน้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาท ต่อหน่วย

2/ ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบ

3/ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นเป็นกรณีที่มีการรับประกันรายได้ในปีแรกนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากปรับปรุงประมาณการการงบกำไรขาดทุน ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยจะแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

(ก) อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยร้อยละ 6.20 ต่อปี ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(ข) อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยร้อยละ 6.58 ต่อปี ในกรณีที่ไม่มีการรับประกันรายได้ โดยมีผู้เช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำประมาณการ และผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล โดยข้อสมมติฐานสำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

<u>รายได้ค่าเช่าและบริการ</u>

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยใช้สมมติฐานในการประมาณการรายได้ข้างต้น อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและสัญญาเช่าปัจจุบันหมด อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญา จะพิจารณาจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิมและอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด เพื่อสะท้อนสภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และ อุปสงค์และอุปทานของการเช่าพื้นที่ เป็นต้น ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับแต่ละโครงการในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>โครงการริช แอสเซ็ท</u> - รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน <u>โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน</u> รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการ จะกำหนดว่าผู้เช่าจะต่อ

รายละเอียด	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
	อายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างอิงร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ <u>โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u> - รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการจะกำหนดว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด ตลอดจนพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และรายได้จากการจัดงานส่งเสริมการขาย (Event) เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด

รายละเอียด	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
	ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างอิงร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ส่วนกลาง รายได้ค่าจอดรถ รายได้ค่าประกันภัย และรายได้อื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน เป็นต้น ประมาณการโดยพิจารณาข้อมูลในอดีต

<u>ดอกเบี้ยรับ</u>

กองทรัสต์จะนำเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงานและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.23 ต่อปีสำหรับเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงาน และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.55 ต่อปีสำหรับเงินมัดจำรับจากผู้เช่า

<u>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีสมมติฐานดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด ประมาณการโดยพิจารณาข้อมูลในอดีต และใช้สมมติฐานในการเติบโตประมาณร้อยละ 2 ต่อปี
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	<u>โครงการริช แอสเซ็ท</u> - สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเท่ากับอัตราร้อยละ 1 ของรายได้รวม <u>โครงการเอสที บางบ่อ</u> - สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเท่ากับอัตราร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม <u>โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u>

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
	- สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเท่ากับอัตราร้อยละ 1 ของรายได้รวม
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการโดยอ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมาย
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ประมาณการที่ร้อยละ 0.5 ของรายได้รวม

หมายเหตุ: * โครงการเอสที บางปะอิน ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด

** ไม่รวมค่าเช่าที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื่องจากได้มีการปรับปรุงตามแนวปฏิบัติตาม คือ แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า (ค่าเช่าที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่ใช้จำนวนมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จะต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า คืออัตราร้อยละ 3.975 โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ตั้งสมมติฐานโดยอ้างอิงร่างสัญญาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>โครงการริช แอสเซ็ท</u>

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- ปีที่ 1-3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา
- 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่

โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

สำหรับ STPL จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยจะเรียกเก็บในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภททรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- ปีที่ 1-3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา
- 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่

โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้
- 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา
- 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่

โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	- ปีที่ 1 ในอัตราร้อยละ 0.285 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	- ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5.00 ล้านบาทต่อปี

ประเภทค่าใช้จ่าย	สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
	ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ตั้งสมมติฐานโดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

ต้นทุนทางการเงิน

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า (ค่าเช่าที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์)

โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่ใช้จำนวนมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จะต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า คืออัตราร้อยละ 3.975 โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

สมมติฐานอื่นๆ ที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- กองทรัตส์สามารถใช้สิทธิทางภาษีมูลค่าเพิ่มได้ในอัตราส่วนของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการบริการ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

3.3.5.2. **การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง** (Sensitivity Analysis)

ในการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินต้องจัดให้มีการจัดทำประมาณการงบการเงิน และแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิง พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ รวมถึงการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยได้มีการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการแบ่งปันส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมติฐานของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งรวมถึงข้อมูลจำนวนเงินที่สามารถปันเป็นส่วนแบ่งสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และประมาณการอัตราส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากอ้างอิงจากสัญญาตกลงกระทำการ (Undertaking Agreement) ที่ RAC, RADC ยินยอมในการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน STPL, ST Hub และ ST Hill ยินยอมในการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และยินยอมชำระ

ส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละเดือน หากมีค่าเช่ารวมที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสทีบางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) ซึ่งจะตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา) ซึ่งครอบคลุมระยะเวลา 12 เดือนในช่วงเวลาประมาณการ ดังนั้น การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจึงไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นอาจเป็นปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 จากสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าและบริการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

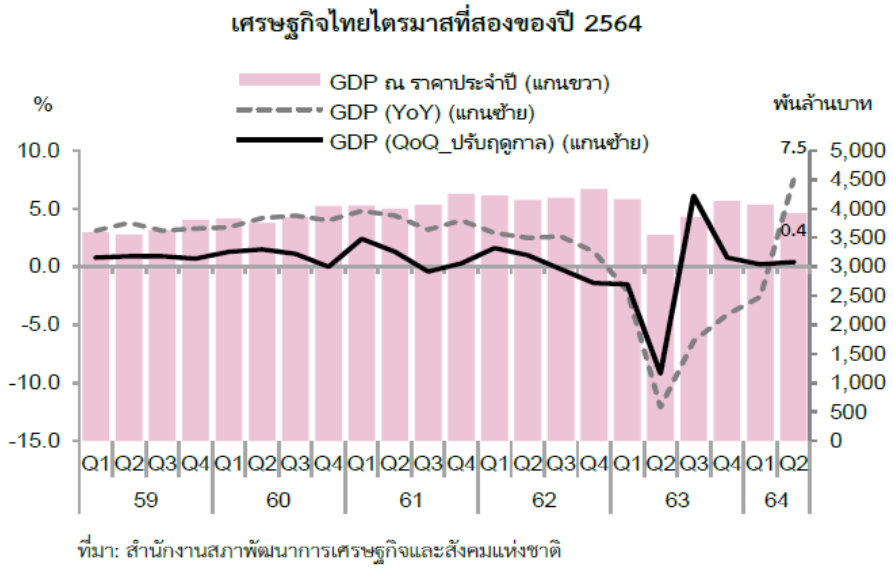
รายการ	ร้อยละการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการ				
	-5.00[1/]	-1.00[1/]	0.00	1.00	5.00
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	7.00	7.02	7.02	7.02	7.04
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	6.73	6.75	6.75	6.75	6.77
อัตราเงินลดทุน (ร้อยละ)	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27

หมายเหตุ: 1/ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงลดลงของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เนื่องจาก RAC, RADC, STPL, ST Hub และ ST Hill ยินยอมในการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุด หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) ซึ่งจะตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด

4. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในช่วงระหว่าง ปี 2559 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2564 แนวโน้มเศษฐกิจและ GDP ของประเทศไทย มีรายละเอียด ดังนี้



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช”)

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 7.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่ 1 และเป็นการกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกแรกในเดือนเมษายน 2563 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐชะลอลง และการส่งออกบริการลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซมฯ และสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ กลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาการก่อสร้างชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2564 ร้อยละ 0.4 (QoQ_SA) รวมครึ่งแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.0

แนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยปี 2564

สศช. คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.2 ฟื้นตัวจากการลดลงร้อยละ 6.1 ในปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่าย การลงทุน และมาตรการเศรษฐกิจสำคัญของภาครัฐ (3) การปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของรายได้ภาคเกษตร และ (4) ฐานการขยายตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าปกติ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 16.3 ขณะที่การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 1.1 และร้อยละ

4.7 ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 8.7 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.0 ของ GDP

4.2 ภาพรวมธุรกิจอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่า

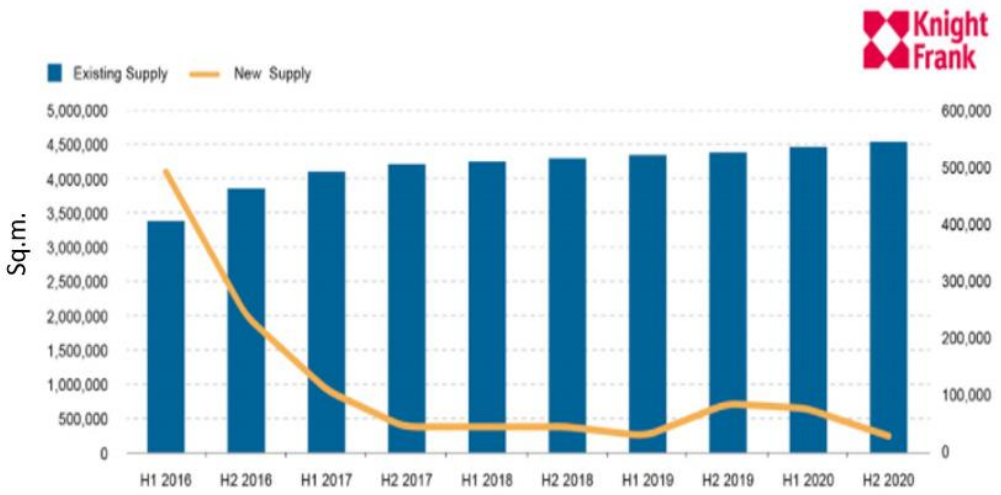
คลังสินค้า (Warehouse) คืออาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า การให้บริการ คลังสินค้าให้เช่าจึงเป็นธุรกิจบริหารงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน ส่งเสริม และอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง ภาพรวมของคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 95 ของจำนวนคลังสินค้าทั่วประเทศ ซึ่งจะเน้นการให้บริการพื้นที่เช่าและระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse) ให้บริการพื้นที่เช่าโดยมีระบบโลจิสติกส์ครบวงจร มีการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบ สินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ ทั้งนี้ มีผู้ประกอบการบางส่วนเริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นเพื่อเพิ่มช่องทางสร้างรายได้จากการให้บริการ *(ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))*

แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ลักษณะสำคัญของธุรกิจคลังสินค้า คือ 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาด พื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยสำคัญของ การประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

<u>อุปทานของพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า</u>

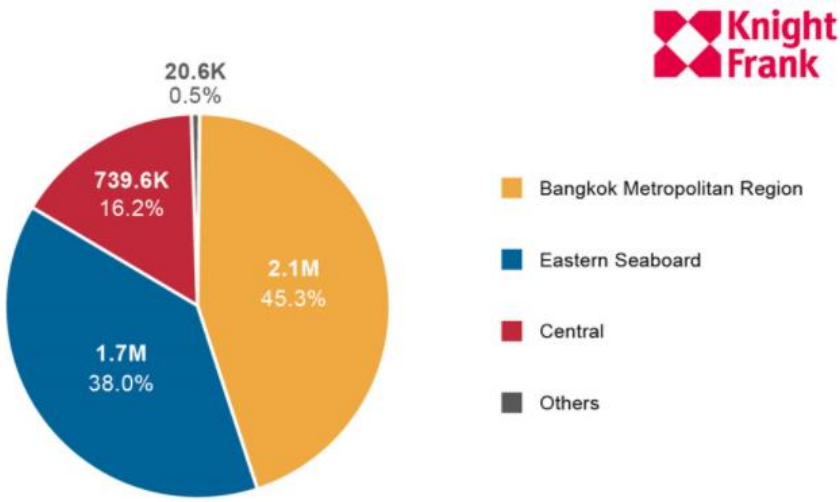
การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย พบว่า ในช่วงครึ่งปีหลัง 2563 อุปทานรวมคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 4.57 ล้านตร.ม. สำหรับอุปทานทั้งปีทั้งหมดเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 แม้จะมีการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานที่เกิดจากการระบาดของโควิด-19 ซึ่งปกติแล้วนักพัฒนาในตลาดจะสร้างอุปทานตามความต้องการจริง แต่พวกเขาชะลอการเปิดตัวคลังสินค้าสำเร็จรูปใหม่ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา จึงมีโอกาสต่ำที่จะเกิดอุปทานล้นตลาด

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโลกและภายในประเทศที่ยังไม่ค่อยดีนัก ประกอบกับปริมาณคลังสินค้าที่ว่างอยู่ในตลาด นักพัฒนาหลายรายอาจให้ความสำคัญไปที่การรักษาและปรับปรุงประสิทธิภาพของคลังสินค้าในปัจจุบันมากกว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ เว้นแต่จะมีความต้องการจากผู้เช่าจริงๆ *(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)*



อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)



การกระจายตัวของอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

คลังสินค้าในประเทศไทยกระจุกตัวอยู่ในหลากหลายภูมิภาค ซึ่งมีข้อได้เปรียบแตกต่างกันหากมองในแง่ของโลจิสติกส์ ภูมิภาคที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด คือ กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในกรุงเทพฯและสมุทรปราการ กรุงเทพฯเป็นจุดศูนย์กลางของเศรษฐกิจไทย โดยคิดเป็นสัดส่วน GDP ของประเทศอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ในขณะเดียวกัน สมุทรปราการทำหน้าที่เป็นตัวเชื่อมโยงพื้นที่ที่สำคัญระหว่างกรุงเทพฯ สนามบินสุวรรณภูมิ และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

มีอุปทานคลังสินค้ารวมประมาณ 2.07 ล้านตร.ม. อยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยคิดเป็นร้อยละ 45.3 ของตลาด ตลาดอีคอมเมิร์ซที่กำลังตื่นตัวและการเติบโตในภาคขนส่งสินค้ายังคงเป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดอสังหาฯ ด้านโลจิสติกส์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ยังคงมีอย่างจำกัดในช่วงครึ่งปีหลัง 2563 เนื่องจากอุปทานเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.1 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ส่วนในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด มีสัดส่วนแบ่งตลาดใหญ่เป็นอันดับ 2 คิดเป็นร้อยละ 38 เขตอีสเทิร์นซีบอร์ดได้รับประโยชน์จากในฐานะศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า และยกให้เป็นโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่มีสิทธิพิเศษในการลงทุนมากมาย อุปทานทั้งหมดในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ในขณะเดียวกันอุปทานในภาคกลางสามารถขยายตัวได้มากที่สุด โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 16.2

<u>อุปสงค์ของตลาดคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า</u>

ในช่วงครึ่งปีหลัง 2563 การเช่าเริ่มฟื้นตัวแม้จะอยู่ในขอบเขตจำกัดในช่วงครึ่งปีหลัง 2563 การครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.8 รวมเป็น 133,000 ตร.ม. จากเดิมที่มีประมาณ 83,000 ตร.ม.ในช่วงครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตาม ระดับการเติบโตนี้ยังคงต่ำกว่าระดับค่าเฉลี่ยการครอบครองพื้นที่ในช่วง 5 ปีที่อยู่ที่ 207,600 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราการดูดซับสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 50,000 ตร.ม. จากเดิมที่ 18,000 ตร.ม. การเติบโตของตลาดแสดงให้เห็นถึงความยืดหยุ่นของตลาดอสังหาฯ ด้านโลจิสติกส์เมื่อต้องเผชิญกับสถานการณ์โควิด -19 ความต้องการของตลาดเพิ่มสูงขึ้นแม้ว่าจะช้ากว่าปีที่แล้วก็ตาม การครอบครองพื้นที่รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 3.83 ล้านตร.ม. แต่ก็อยู่ในอัตราการดูดซับสุทธิที่ดี

ความต้องการพื้นที่ได้แรงหนุนหลักจากภาคอีคอมเมิร์ซและผู้ให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์ (3PL) ผู้ซึ่งได้รับประโยชน์อย่างมากจากการนำเอาเทคโนโลยีไปใช้อย่างรวดเร็ว โดยภาระค่าใช้จ่ายตกไปอยู่ที่ร้านค้าแบบเดิม ปัจจัยขับเคลื่อนความต้องการอีกประการหนึ่งมาจากผู้ส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ เนื่องจากบริษัทขนส่งให้ความสำคัญกับประเทศเพื่อนบ้านมากกว่า อย่างประเทศจีนหรือเวียดนาม นักพัฒนาบางรายสามารถทำกำไรจากการทำสัญญาระยะสั้นกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบในการจัดหาพื้นที่จัดเก็บสินค้าที่รอการจัดส่งต่อไป

อย่างไรก็ตามความต้องการพื้นที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า (build-to-suit) เนื่องจากความต้องการของผู้เช่ามีความเฉพาะเจาะจงมากขึ้น ประกอบกับประสิทธิภาพงานมีค่ามากกว่าการประหยัดค่าเช่าเพียงอย่างเดียว คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการจึงช่วยให้นักพัฒนาลดความเสี่ยงจากการเช่าได้ เนื่องจากจะต้องมีการลงนามในสัญญาเช่าก่อนการเริ่มต้นก่อสร้างโครงการ และผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากมีตัวเลือกจำกัด

นอกจากนี้สัญญาเช่าคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ช่วยให้นักพัฒนาสามารถรักษาความมั่นคงด้านรายได้จากค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและคาดการณ์ทางการเงินได้อย่างแม่นยำ บริษัท Frasers Property และ บริษัท WHA เป็น 2 ผู้พัฒนารายใหญ่ที่สุด ตามส่วนแบ่งของตลาด โดยให้ความสำคัญไปที่การพัฒนาโครงการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า โดยจะจัดสรรโครงการรวมกว่า 200,000 ตร.ม. ในปี 2564

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)



การเปลี่ยนแปลงระหว่างอุปสงค์และอุปทานพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

เนื่องจากการดูดซับสุทธิมีมากกว่าการเติบโตของอุปทาน อัตราการครอบครองพื้นที่ในตลาดจึงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากช่วงครึ่งปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 83.7 กรุงเทพฯและปริมณฑลเป็นบริเวณเดียวที่มีอัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 รวมเป็นร้อยละ 91.1 ในขณะที่อัตราการครอบครองลดลงเล็กน้อยทั้งในอีสเทิร์นซีบอร์ดและภาคกลาง โดยลดลงร้อยละ 0.2 และ ร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

Region	H2 2020	% Point Change (H-o-H)	% Point Change (Y-o-Y)
Total	**83.7%**	▲ 0.5%	▼ 0.5%
Bangkok Metropolitan Region	**91.1%**	▲ 1.5%	▲ 0.6%
Eastern Seaboard	**76.3%**	▼ 0.2%	▼ 1.3%
Central	**80.5%**	▼ 0.4%	▼ 2.0%

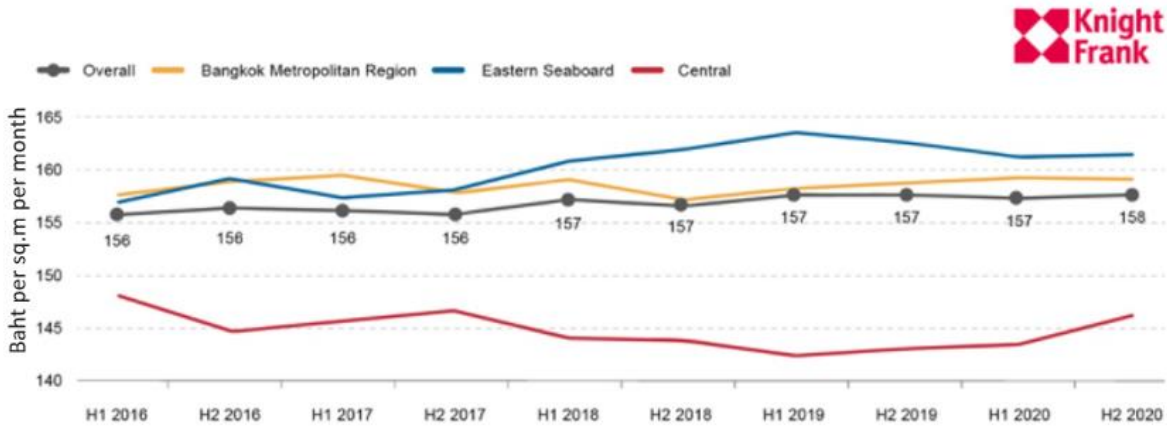
อัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

<u>อัตราค่าเช่า</u>

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่ 158 บาท/ตร.ม./เดือน ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ราคาเช่าปรับเพิ่มขึ้นเพียง 3 บาท เนื่องจากอัตราว่างที่มีอยู่และความแตกต่างเพียงเล็กน้อยของคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบมาตรฐาน ส่งผลให้การปรับค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นอาจเป็นเรื่องยาก ในทางกลับกัน แทนที่จะลดราคาค่าเช่าเพื่อปรับตัวให้เข้ากับความต้องการที่ลดลงจากโควิด-19 นักพัฒนารายใหญ่ๆ เลือกที่จะเลื่อนการจ่ายค่าเช่าออกไปหรือให้ลดราคาค่าเช่าสำหรับผู้เช่าเดิม

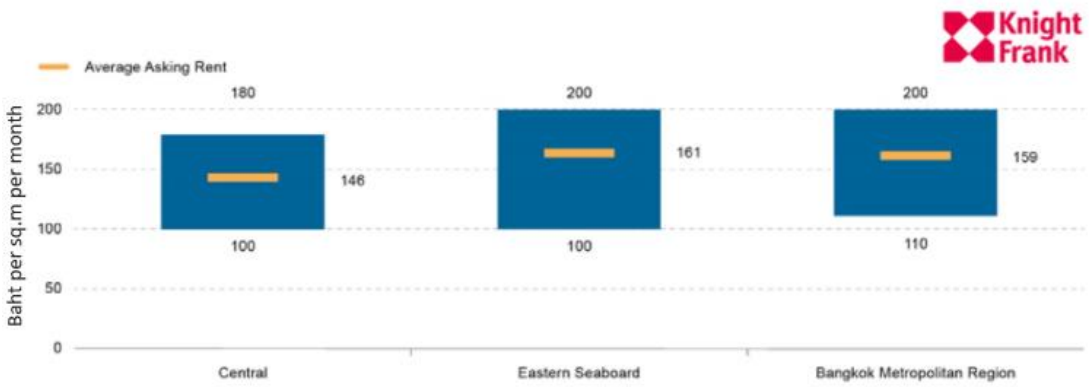
ในระดับภูมิภาค ราคาค่าเช่าในกรุงเทพฯ ปริมณฑลและเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ครึ่งปีต่อครึ่งปี และ ร้อยละ 0.2 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ตามลำดับ ราคาค่าเช่าในภาคกลางปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 1.8



ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค

(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

แม้ว่ามีความแตกต่างในด้านราคาค่าเช่าเฉลี่ย แต่ค่าเช่ายังค่อนข้างใกล้เคียงกันในหลายพื้นที่ คลังสินค้าที่มีราคาแพงที่สุดสามารถกำหนดราคาค่าเช่าได้มากเป็นสองเท่าของคลังสินค้าราคาถูกที่สุด ส่งผลให้เกิดส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยระหว่าง 80 – 100 บาท ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าในทั้งสามภูมิภาคนั้นมีคลังสินค้าคุณภาพที่หลากหลาย ตั้งแต่คลังสินค้าเก่า คลังสินค้าที่มีราคาใกล้เคียงกัน ไปจนถึงคลังสินค้าระดับพรีเมียม เพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าที่แตกต่างกันออกไป



ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ยของคลังสินค้าในไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

4.3 ภาพรวมของอาคารเชิงพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

4.3.1 อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพหมานคร และ ปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) โดยกระจุกตัวอยู่บริเวณ ย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร (Central Business District: CBD) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัย ระดับบน โดยมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTSและ MRT) และทางด่วน เชื่อมโยงพื้นที่รอบนอกเข้ากับ CBD ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ อโศก และย่านสุขุมวิทตอนต้น (ถึงซอยสุขุมวิท 24) อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันย่าน CBD มีข้อจำกัดจากการมีที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูง ดังนั้น ภายหลังการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าตั้งแต่ปี 2549 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันเป็นปัจจัยสนับสนุนให้อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ถูกสร้างขึ้นในพื้นที่รอบนอก CBD เช่น รัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ และบางนา เป็นต้น

การลงทุนพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะอาคารสูง[1]หรืออาคารขนาดใหญ่[2] รูปแบบการให้เช่าพื้นที่มีทั้งการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ทั้งชั้น สำหรับผู้เช่ารายเดียวและการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กซึ่งจะมีผู้เช่าหลายรายอยู่รวมกัน ในชั้นเดียวกันโดยเจ้าของอาคารจะจัดเตรียมสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่ออำนวยความ สะดวกให้ผู้เช่า เช่น ไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ ที่จอดรถ เป็นต้น การลงทุนอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ CBD เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความมั่นคงทางการเงิน โดยเฉพาะกลุ่มที่มีที่ดินสะสมในมือจำนวนมาก ดังนั้น โอกาสที่อุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดในแต่ละปีจึงมีจำกัด รวมทั้งกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานเฉพาะในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งปัจจุบัน

[1] "อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป

[2] "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม.หรือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.

เหลือ พื้นที่ซึ่งมีขนาดเล็กเกินกว่าจะพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (อาคาร พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ขณะที่การลงทุนอาคารสำนักงานย่านรอบ นอก CBD ของกรุงเทพมหานคร และในเขตปริมณฑลส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มทุนขนาดกลางใหญ่ โดยมีขนาดการลงทุนและรูปแบบที่แตกต่างกัน ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อใช้เป็นที่ตั้งดำเนินกิจการของตนเองโดยแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าไปจนถึงอาคารพาณิชย์ให้เช่า เป็นต้น *(ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่)*

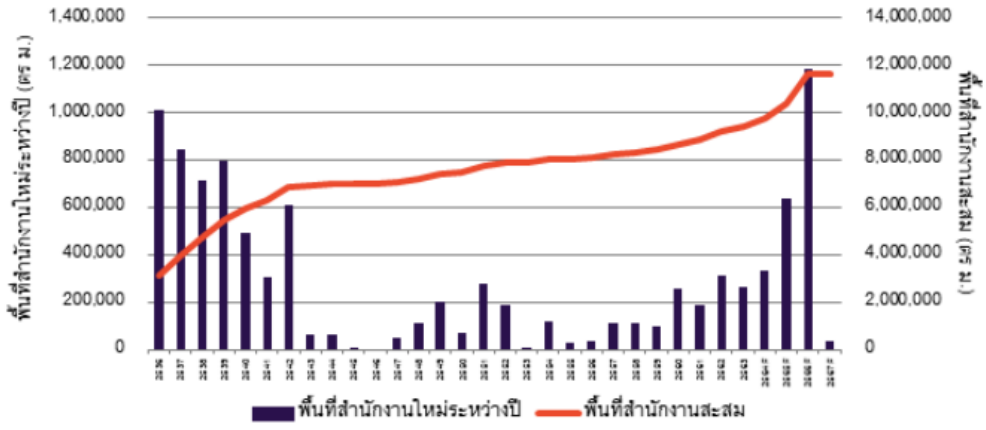
การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงช่วงกลางปี 2564 ซึ่งมีผลต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนบางส่วนใน กรุงเทพมหานครและในหลายจังหวัดของประเทศไทย การเดินทางไปทำงานที่สำนักงานของบริษัทอาจจะเป็นความเสี่ยง และมีบริษัทจำนวนมากเลือกที่จะให้ทำงาน ที่บ้านเพื่อเลี่ยงการเดินทางและลดการแพร่กระจายของไวรัส ซึ่งแน่นอนว่ามีผลโดยตรงต่อตลาดอาคารสำนักงานในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยก่อนหน้านี้อาจจะมีผลไม่มากนัก และเมื่อระยะเวลาในการทำงานที่บ้านนานขึ้น จึงมีผลให้หลายบริษัทพิจารณาการลดพื้นที่เช่าลงบางส่วน และพิจารณาเรื่องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ รวมไปถึงการขอย้ายออกจากอาคารสำนักงานเดิมที่เคย เช่าเพื่อหาอาคารใหม่ที่ค่าเช่าลดลง

(*ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่*)

อย่างไรก็ตาม เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสเริ่มควบคุมได้ และมีแนวโน้มลดลงในทิศทางที่ดีขึ้น คาดการณ์ว่า ภาพรวมอุตสาหกรรมเช่าพื้นที่สำนักงานจะกลับมาอยู่ในภาวะปกติเช่นเดิม เหมือนช่วงก่อนหน้านี้ อีกทั้ง ผลกระทบในแง่บวกทำให้ปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงานปล่อยเช่าในช่วงปี 2565-2568 มีอยู่อย่างจำกัดมากขึ้น ซึ่งส่งผลดีต่ออาคารสำนักงานที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับการจัดหาผู้เช่าและการปรับอัตราค่าเช่า

<u>อุปทานของตลาดสำนักงาน</u>

พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ในแต่ละปีและพื้นที่รวมในกรุงเทพมหานครรายปี



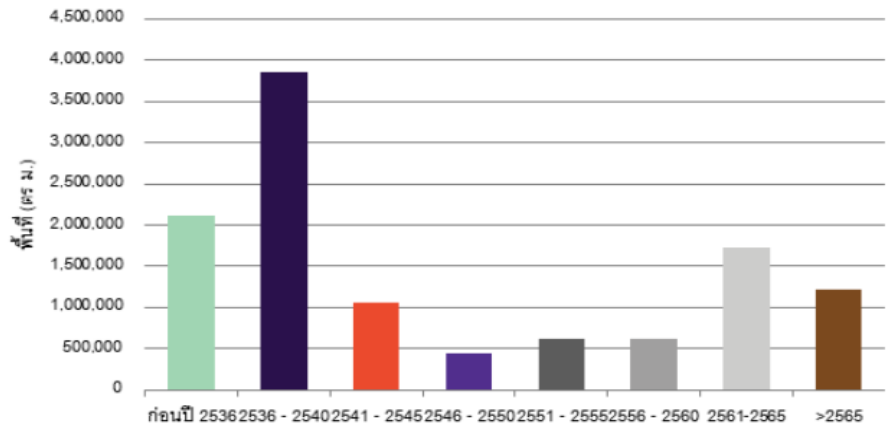
ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเสร็จในปีนั้น

พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 161,800 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานที่อยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจหรือ CBD เนื่องจากการต่อขยายและการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าใหม่ๆ หลายเส้นทาง อีกทั้งการขยายตัวของความต้องการพื้นที่สำนักงานที่มีมากขึ้นจึงมีผลให้ผู้ประกอบการหลายรายที่มีที่ดินอยู่แล้วคิดถึงการพัฒนาอาคารสำนักงานบนที่ดินของตนเอง รวมไปถึงการเข้าไปหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารสำนักงานของผู้ประกอบการบางราย นอกจากนี้ อาคารสำนักงานนอกจากสามารถสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับเจ้าของอาคารยังสามารถสร้างรายได้จากขายเข้า REIT หรือเป็นการเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ของเจ้าของอาคารได้อีกด้วย

พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานคร ณ ครึ่งแรกปี 2564 อยู่ที่ประมาณ 9.6 ล้านตารางเมตรเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานซึ่งรวมอาคารสานักงานทุกประเภทในกรุงเทพมหานคร และยังมีอาคารสำนักงานอีกประมาณ 171,000 ตารางเมตรที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วง 6 เดือนหลังของปีพ.ศ.2564 และอีกประมาณ 1.86 ล้านตารางเมตรที่กาลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 3 – 4 ปีนับจากปีนี้เป็นต้นไป (*ที่มา: บริษัท พีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่*)

พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการในแต่ละช่วงปี

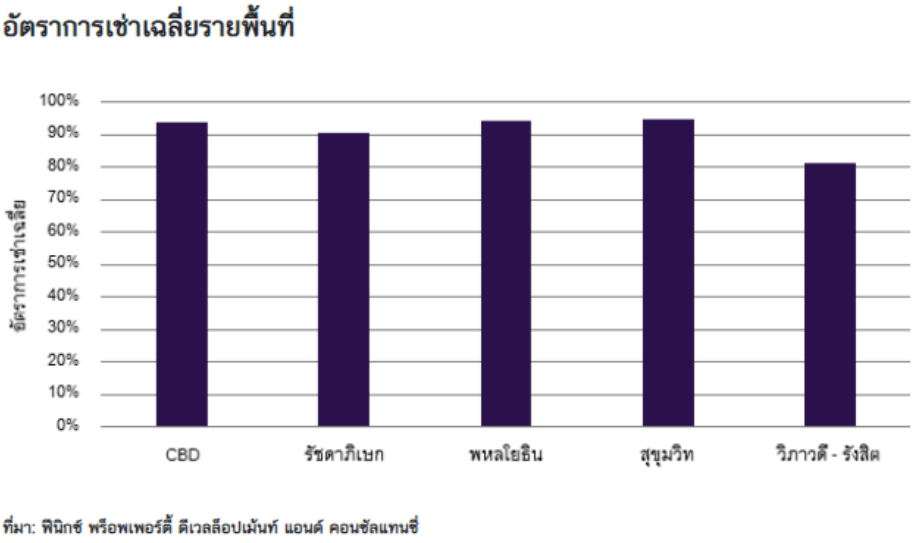


ที่มา: พินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

พื้นที่อาคารสำนักงาน ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 9.6 ล้านตารางเมตรเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จก่อนปีพ.ศ.2541 ประมาณร้อยละ 62 โดยหลังจากปีพ.ศ.2540 เป็นต้นมา อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นในแต่ละปีไม่มากนัก โดยเฉพาะหลังจากปีพ.ศ.2545 เป็นต้นมา แต่ที่น่าสังเกตคือช่วงปีพ.ศ.2561 – 2565 มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จรวมกันประมาณ 1.74 ล้านตารางเมตรมากที่สุดในช่วง 25 ปี แสดงให้เห็นว่าช่วงก่อนปีพ.ศ.2560 มีการเปิดตัวอาคารสำนักงานหลายอาคารซึ่งทยอยสร้างเสร็จในช่วงปีพ.ศ. 2561 – 2565 เพราะเป็นช่วงเวลาที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานมีมากขึ้น อีกทั้งเจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการหลายรายต้องการรายได้ที่แน่นอนและผูกพันในระยะยาวซึ่งจะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไม่รุนแรงเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่

อยู่อาศัยเพื่อขายแต่อาจจะได้รับผลกระทบในช่วงหลายเดือนนี้ 4 *(ที่มา : บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)*

<u>อุปสงค์ของตลาดสำนักงาน</u>

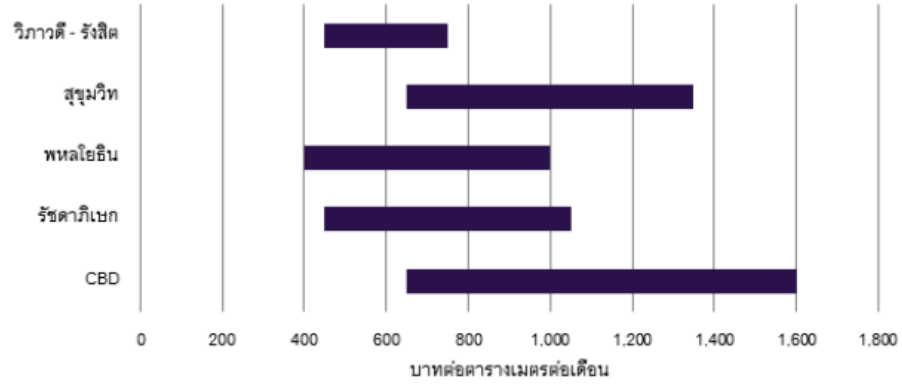


ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และในประเทศไทย รวมไปถึงปัญหาเรื่องของไวรัสวิด-19 ที่เริ่มมีผลต่อการขยายกิจการหรือการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศต่อเนื่อง 1 – 2 ปีแล้ว มีผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.7 ไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้เท่าใดนัก แต่ช่วงครึ่งหลังปี 2564 มีความเป็นไปได้ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยจะลดลง
อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปี 2564 บางอาคารมีอัตราการเช่าที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะอาคารที่อยู่ในทำเลที่ไม่ดี นอกพื้นที่ที่ได้รับความสนใจหรือไกลจากสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งคาดว่าคงต้องอีกสักระยะกว่าที่อัตราการเช่าจะปรับเพิ่มสูงขึ้นตามที่คาดการณ์ อีกทั้งผู้เช่าบางรายที่อยู่ในช่วงระหว่างการหาพื้นที่สำนักงานก็อาจจะเลือกที่จะต่อรองเพิ่มเติมหรือชะลอแผนการหาพื้นที่สำนักงานออกไปรวมไปถึงรอข้อเสนอที่น่าสนใจจากบางอาคารสำนักงาน
(ที่มา : บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)

ค่าเช่า

ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายพื้นที่ตามแนวถนนเส้นทางสำคัญ



ที่มา: พีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

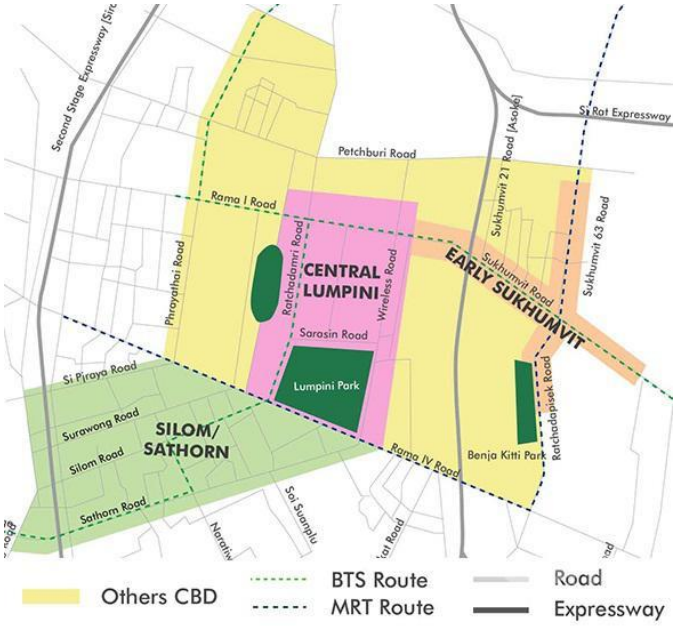
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ยังไม่ลดลงแบบชัดเจน อาจจะบางอาคารสำนักงานที่ค่าเช่าลดลงบ้าง แต่ไม่ใช่ทุกอาคาร และบางอาคารไม่ได้ประกาศออกมา แต่เป็นการนำเสนอให้กับผู้ที่สนใจที่มีความเป็นไปได้ที่จะเป็นผู้เช่าเท่านั้น แม้ว่าการเจรจาเพื่อขอลดราคาหรือการต่อรองค่าเช่าจะมีให้เห็นบ้างแล้วในบางอาคารแต่เป็นการลดลงไม่มากนักในภาพรวม หรืออาจจะมาในรูปแบบของการคงค่าเช่าไว้ที่เท่าเดิมแล้วสามารถขยายสัญญาเช่าออกไปได้เพิ่มเติม หรือขยายระยะเวลาในการไม่เก็บค่าเช่าช่วงที่กำลังทำการตกแต่งพื้นที่สำนักงาน

ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรด A เฉลี่ยในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้านี้ อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วง 2 – 3 ปีจากนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรด A เช่นกัน ดังนั้น ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตมีความเป็นไปได้ที่จะสูงกว่าปัจจุบันค่อนข้างมาก อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ CBD สามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าแบบชัดเจน แต่ก็ยังไม่สามารถดึงดูดหรือผลักดันให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ CBD พัฒนาอาคารสำนักงานเพราะรายได้จากค่าเช่าที่จะได้รับยังไม่เหมาะสมกับราคาที่ดิน อาคารสำนักงานเกรด A หลายอาคารที่สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และที่มีแผนจะสร้างเสร็จในอนาคตอยู่นอกพื้นที่ CBD

(ที่มา : บริษัท พีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)

ทำเลที่ตั้งของสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ตั้งสำนักงานให้เช่ากรุงเทพมหานครสามารถแบ่งตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ได้ออกเป็นสองส่วนหลักๆ ดังนี้

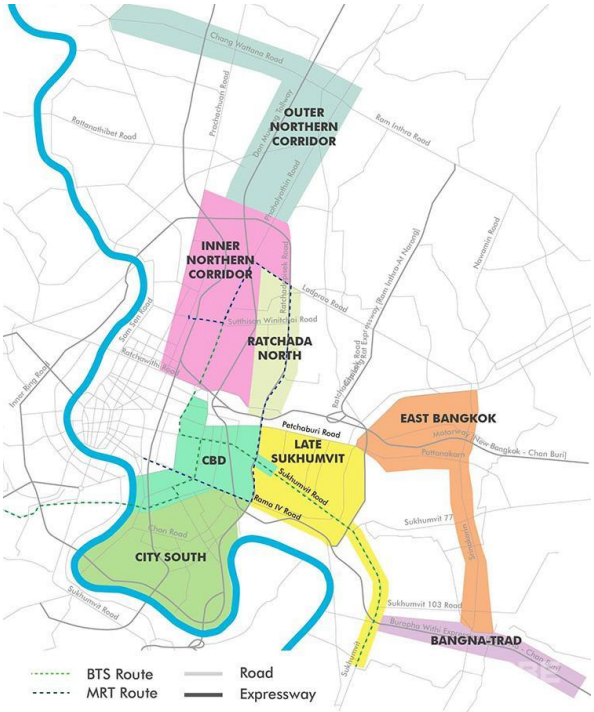


(ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

1) ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District - CBD) หมายถึงพื้นที่บริเวณ สีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิทยุ อโศก และ สุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24)

1.1) ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร

อาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่และสำนักงานใหญ่ของบริษัทชั้นนำระดับโลกมากมายจะตั้งอยู่ในย่านนี้ รวมไปถึงสถานทูต โรงแรม 5 ดาว และพื้นที่ศูนย์การค้าชั้นนำต่างๆ บริเวณพักอาศัยระดับสูงหลายแห่งก็ตั้งอยู่ในบริเวณนี้เช่นเดียวกัน นอกจากนั้น บริการขนส่งมวลชนทั้งสองแบบของกรุงเทพมหานครก็ให้บริการในบริเวณนี้ด้วย พื้นที่ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครรวมไปถึงสีลม สาทร ถนนวิทยุ และถนนราชดำริ ออกไปจนถึงถนนพระรามที่ 4 และถนนเพลินจิต



(ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

1.2) พื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก

พื้นที่นี้ครอบคลุมไปกับพื้นที่อยู่อาศัยหลักของกรุงเทพมหานครตลอดเส้นทางรถไฟฟ้า BTS โดยเฉพาะบริเวณจุดเริ่มต้นของถนนสุขุมวิทและอโศกถึงซอย 24

2) พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก

นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นแล้ว พื้นที่ตั้งสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงรวมไปถึงบริเวณย่านชานเมืองและพื้นที่โดยรอบ พื้นที่เหล่านี้เป็นที่นิยมสำหรับบริษัทที่ไม่ต้องการอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจแต่ต้องการความสะดวกในการไปถึงบริเวณย่านพื้นที่อุตสาหกรรมและสนามบินได้โดยสะดวก อาคารสำนักงานที่มีที่ตั้งใกล้ หรืออยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนมีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้นเรื่อยๆ *(ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)*

4.3.2 พื้นที่ค้าปลีก

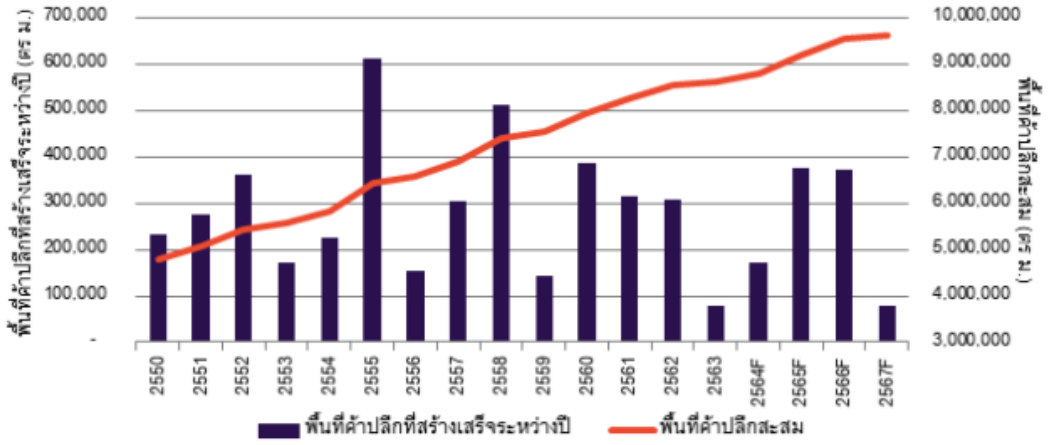
ในช่วงปี 2551 - 2560 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเติบโตเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะประเภทศูนย์การค้าแบบปิดและคอมมูนิตี้ มอลล์ ที่มีการพัฒนากระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑลเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในย่านชานเมืองตามแนวรถไฟฟ้า ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่แถบชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ที่ยังมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย โดยแต่ละโครงการมีขนาดใหญ่ประมาณ 70,000 ถึง 200,000 ตร.ม.ขึ้นไป ประกอบกับข้อจำกัดจากกฎหมายผังเมืองและขนาด พื้นที่ในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้การลงทุนโครงการใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ชานเมืองที่มีชุมชนหรือแหล่งธุรกิจรองรับ สำหรับศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบรับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกและคล่องตัว จึงนิยมจับจ่ายสินค้าและบริการบริเวณใกล้บ้านหรือที่ทำงานมากขึ้น รวมทั้งผลจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 และ พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่มี

ข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานครส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรูปแบบคอมมูนิตี้มอลล์พิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ คอมมูนิตี้มอลล์ยังเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนไม่สูงมากจึงดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาพัฒนาคอมมูนิตี้มอลล์อย่างต่อเนื่อง การแข่งขันในธุรกิจนี้จึงรุนแรงขึ้นทั้งกับคอมมูนิตี้มอลล์ด้วยกันเองและกับพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง *(ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))*

สถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะยังคงอยู่ในภาวะที่รุนแรงและมีแนวโน้มที่จะยังไม่จบง่ายๆ แม้ว่าจะผ่านไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ไปแล้ว ซึ่งสถานการณ์ในปีนี้รุนแรงมากกว่าปี 2563 แต่ยังคงไม่มีการสั่งปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่ที่มีการแพร่ระบาดรุนแรงแบบปีที่ผ่านมา แต่ด้วยสถานการณ์และความไม่มั่นใจในเรื่องของวัคซีนกับการเข้าถึงระบบการรักษาพยาบาลของรัฐบาลจึงมีผลให้คนจำนวนมากเลือกที่จะอยู่บ้านหรือลดการไปยังโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้มากที่สุด ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้หลายโครงการพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะในพื้นที่เมืองชั้นในมีพื้นที่ว่างมากขึ้นแบบเห็นได้ชัด ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกหลายแห่งเลือกช่วงเวลานี้เป็นการปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยนผู้เช่าไปในเวลาเดียวกัน เพราะจำนวนคนที่เข้ามาใช้บริการลดลง อีกทั้งผู้เช่าหลายรายเลือกขอยกเลิกสัญญาเช่า เนื่องจากรายได้ลดลงมากเกินกว่าที่จะแบกรับค่าใช้จ่ายต่อไปได้

<u>อุปทานของพื้นที่ค้าปลีก</u>

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564

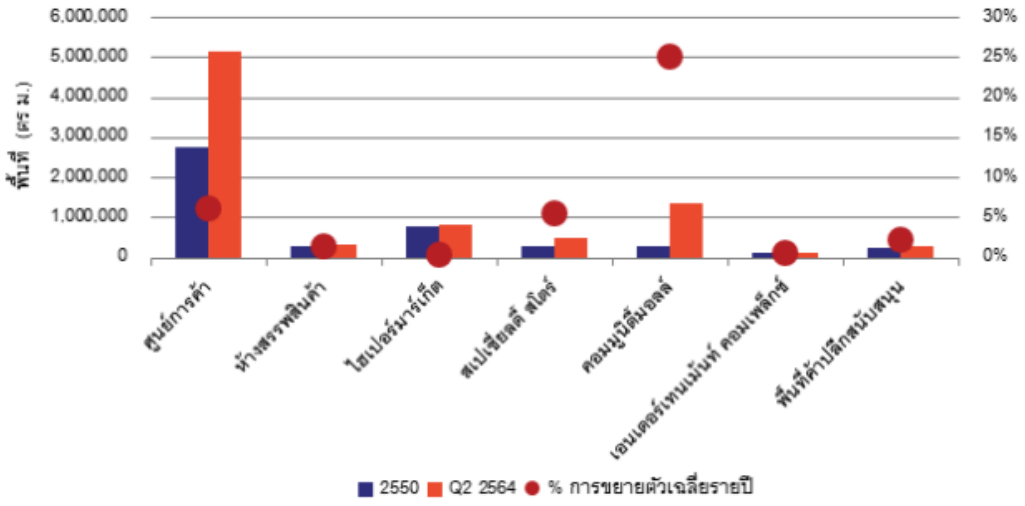


ที่มา: พินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยมีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 36,000 ตารางเมตร ดังนั้น ตลอดช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เพียง 40,260 ตารางเมตรเท่านั้น การชะลอตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีผลต่อเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวไม่ได้เป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพียงอย่างเดียว เพราะก่อนหน้านี้ 10 กว่าปีต่อเนื่องกันเป็น

ช่วงเวลาที่มีโครการพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการมาโดยตลอด ดังนั้น เมื่อเศรษฐกิจชะลอตัวตั้งแต่ก่อนปี 2563 จึงเริ่มมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกเปิดตัวลดลง โครงการพื้นที่ค้าปลีกที่จะเปิดให้บริการในปี 2564 จึงมีไม่มากนัก พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 8,664,000 ตารางเมตร แต่ถ้าพิจารณาเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานครเท่านั้นจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวมกันทุกประเภทประมาณ 6,499,000 ตารางเมตร
โครงการพื้นที่ค้าปลีกจำนวนไม่น้อยในกรุงเทพมหานครและพื้นที่อื่นๆ ทั่วประเทศไทย ประสบปัญหาในเรื่องขอการขอลดค่าเช่าหรือยกเว้นการเก็บค่าเช่าในช่วงที่สถานการณ์โควิด-19 ยังคงรุนแรง เพราะคนเข้ามาใช้บริการโครงการพื้นที่ค้าปลีกลดลงซึ่งมีผลโดยตรงต่อรายได้ของผู้เช่า แต่มีผู้ประกอบการเจ้าของโครงการพื้นที่ค้าปลีกไม่มากนักที่ยินยอมลดค่าเช่าให้ ซึ่งเรื่องของรายได้ที่ลดลงมีผลให้ผู้เช่าหลายรายเลือกที่จะปิดร้านไปเลยในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา โดยจะเห็นได้ชัดเจนในศูนย์การค้าหรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่เมืองชั้นในที่มีกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นชาวต่างชาติ และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่มีผู้เช่าเป็นร้านค้าและแบรนด์รายกลางหรือเล็ก
(ที่มา : บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)

พื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่เปรียบเทียบ



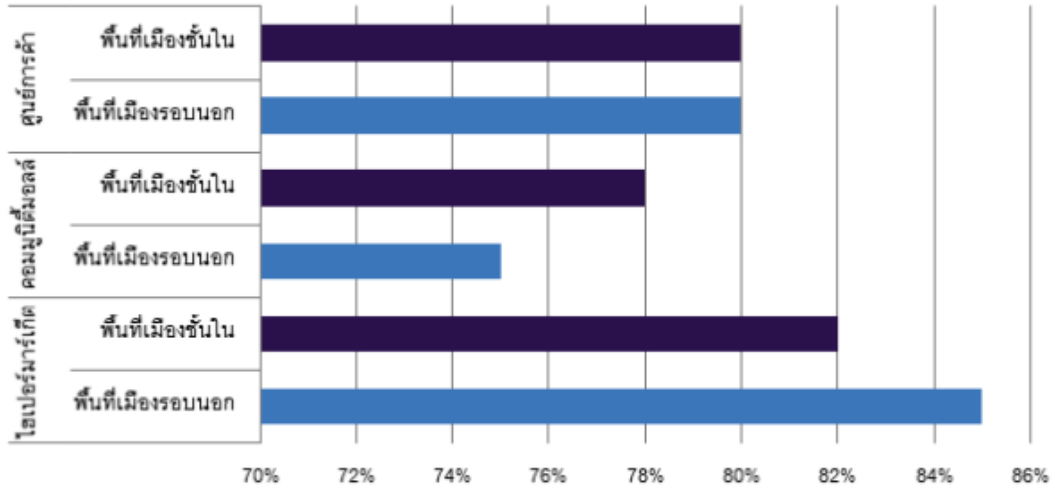
ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

โครงการพื้นที่ค้าปลีกประเภทที่มีการเปิดให้บริการในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบในช่วง 13 – 14 ปีที่ผ่านมาจำนวนมากที่สุดคือเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ เพราะมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยรายปีมากที่สุดคือ ประมาณร้อยละ 25 แต่ถ้าพิจารณาในเรื่องของพื้นที่ที่มีการเปิดให้บริการมากที่สุด ศูนย์การค้ามีพื้นที่มากที่สุด เพราะแต่ละโครงการศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการใหม่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมามีพื้นที่ขนาดใหญ่บางแห่งมากกว่า 100,000 ตารางเมตร ในขณะที่คอมมูนิตี้มอลล์มีพื้นที่เล็กกว่ามากนัก แต่ด้วยการขยายตัวที่มีต่อเนื่องมาโดยตลอดจากพื้นที่คอมมูนิตี้มอลล์เพียงประมาณ 300,000 ตารางเมตรในปีพ.ศ.2550 เพิ่มขึ้นมาเป็น 1.36 ล้านตารางเมตรในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ก็เป็นการพิสูจน์ได้ถึงการขยายตัวที่มากมายของคอมมูนิตี้มอลล์ในช่วง 14 ปีที่ผ่านมา

คอมมูนิตี้มอลล์อาจจะมีอัตราการขยายตัวที่สูงที่สุด แต่ก็มีหลายโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จหรือเสื่อมความนิยมลงไปอย่างรวดเร็วเช่นกัน อีกทั้งน่าจะเป็นอีก 1 ประเภทโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ผู้ระกอบการเลือกที่จะเลี่ยงการพัฒนาในช่วง 2 – 3 ปีผ่านมาจึงมีผลให้คอมมูนิตี้มอลล์มีอัตราการขยายตัวในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาลดลงแบบชัดเจนร้อยละ 2 ต่อปีเท่านั้น *(ที่มา : บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)*

<u>อุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีก</u>

อัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

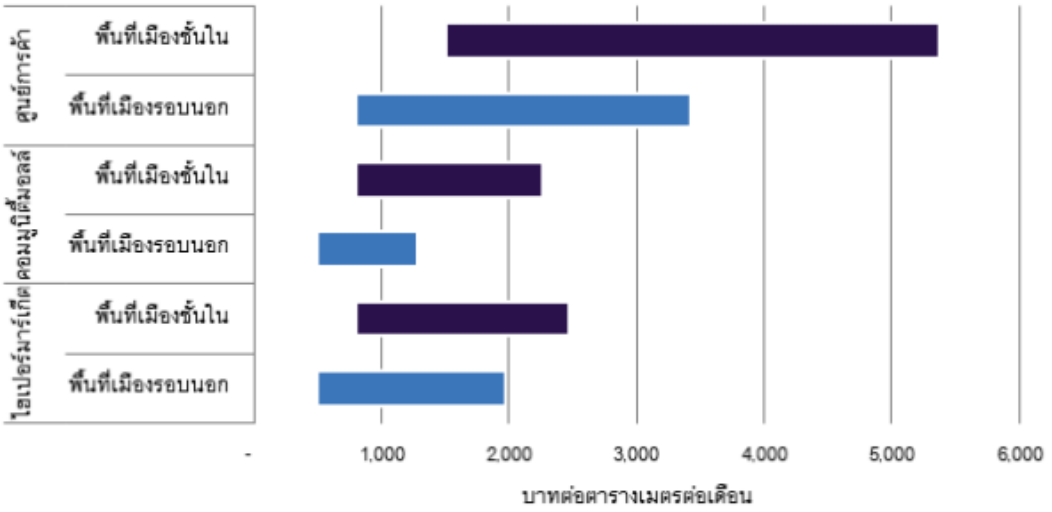
อัตราการเช่าในบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มาก เช่น คอมมูนิตี้มอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ตเริ่มเห็นพื้นที่ว่าง หรือการขอยกเลิกสัญญาเช่าบ้างแล้ว ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้ภาพรวมของอัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง ศูนย์การค้าบางแห่งก็มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในพื้นที่เมืองชั้นใน แต่ศูนย์การค้าบางแห่งใช้โอกาสที่คนเข้ามาใช้บริการไม่มากช่วงนี้ปรับปรุงพื้นที่ภายในโครงการรวมไปถึงจัดตำแหน่งของผู้เช่าใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในตลาด เนื่องจากศูนย์การค้าหลายแห่งเปิดให้บริการมานานแล้ว

ผู้เช่าทั้งรายใหญ่ และรายเล็กในโครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ อาจจะยังคงพื้นที่เช่าของตนเองไว้ก่อนในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งหลายรายอาจจะอยู่ในช่วงภาวะสุดท้ายแต่ถ้าการแพร่ระบาดรุนแรงขึ้นหรือภาวะเศรษฐกิจหลังจากผ่านพ้นวิกฤตไวรัสโควิด-19 ไปแล้วยังไม่ฟื้นตัวก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้นแน่นอน คอมมูนิตี้มอลล์หลายแห่งที่เริ่มเสื่อมความนิยม และมีผู้เช่ารายใหญ่หรือผู้เช่าที่มีชื่อเสียงออกจากพื้นที่ไปเริ่มหาผู้เช่าทั่วไปหรือรายที่ไม่มีชื่อเสียงเข้ามาทดแทนเพื่อไม่ให้โครงการมีพื้นที่ว่างมากเกินไป *(ที่มา : บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด)*

อย่างไรก็ตาม สำหรับพื้นที่เช่าโครงการประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ละแวกใจกลางเมือง CBD ยังคงมีอัตราการเช่าที่คงเดิม เนื่องจากชุมชนนั้นๆยังมีความจำเป็นที่จะต้องใช้บริการ ซุปเปอร์มาเก็ต ห้างร้าน และบริการอื่นๆที่จำเป็นในการดำเนินชีวิตประจำวัน แม้ว่าจะอยู่ในช่วงภาวะการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงของไวรัสก็ตาม ซึ่งทำให้เห็นได้ว่าแนวโน้มการพฤติกรรมผู้บริโภคในเขตเมือง ยังคงเป็นตัวกระตุ้นให้โครงการคอมมูนิตี้มอลล์มีความน่าสนใจอยู่ ซึ่งแตกต่างจากโครงการพาณิชยกรรมประเภทชอปปิ้งมอลล์ หรือ ห้างสรรพสิค้าขนาดใหญ่ที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก

ค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภท



ที่มา: พีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการพื้นที่ค้าปลีกแต่ละประเภทจะแตกต่างกันรวมไปถึงทำเลที่ตั้งของโครงการก็มีผลต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตี้มอลล์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกหรือในจังหวัดปริมณฑลไม่สามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงเมื่อเทียบกับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้กับเมืองชั้นในมากกว่า ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ไม่ว่าจะอยู่ทำเลใดสามารถเรียกค่าเช่าพื้นที่ได้สูงกว่าโครงการขนาดเล็กแน่นอน อีกทั้งผู้เช่ารายใหญ่ที่มีชื่อเสียงสามารถต่อรองค่าเช่าได้มากกว่าผู้เช่ารายย่อย

ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกจำนวนมากขอลดค่าเช่าลงจากช่วงเวลาปกติ แต่มีเจ้าของโครงการไม่มากนักที่ยินยอมลดค่าเช่าให้กับผู้เช่า หรืออาจจะมีการลดค่าเช่าลงร้อยละ 30 – 70 ในบางโครงการและบางช่วงระยะเวลาเท่านั้น ไม่ใช่การลดค่าเช่าตลอดทั้งปีหรือต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาหลายเดือน แต่ก็มีเจ้าของโครงการจำนวนมากไม่ลดค่าเช่า และยอมรับได้กับการที่ภายในโครงการมีพื้นที่ว่างมากขึ้น รายได้ของผู้เช่าโดยเฉพาะที่เป็นร้านอาหารหรือบริการบางอย่างก็ยังลดลงต่อเนื่อง เนื่องจากข้อจำกัดของการใช้บริการภายใต้เงื่อนไข Social Distancing

4.4 สรุปภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องจากเหตุการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ ("โควิด-19")

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยยังคงมีมุมมองที่ระมัดระวังต่อค้าปลีกในช่วงที่เหลือของปี 2564 โดยคาดว่า ยอดขายค้าปลีกทั้งปีจะยังหดตัวร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม จุดที่ต้องจับตา คือ การฉีดวัคซีนในช่วง 2-3 เดือนจากนี้ (มิ.ย.-ก.ย.) รวมถึงไม่มีการระบาดระลอกใหม่ที่รุนแรงเกิดขึ้น ซึ่งคาดว่าจะมีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในช่วงที่เหลือของปีโดยเฉพาะไตรมาส 4 และเมื่อบวกกับมาตรการของภาครัฐ เช่น มาตรการคนละครึ่ง เฟส 3 รวมถึงมาตรการเพิ่มเติมภายใต้ พ.ร.ก. เงินกู้ 5 แสนล้านบาท ทำให้มีความเป็นไปได้ว่ายอดค้าปลีกในภาพรวมปี 2564 อาจจะมีทิศทางที่ดีกว่าที่คาดไว้ โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอาหารและของใช้จำเป็นในชีวิตประจำวัน (FMCG)

E-Commerce ยังคงเป็นแพลตฟอร์มที่คาดว่าจะขยายตัวได้ดีโดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลัง 2564 ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการอัดแคมเปญต่างๆ ค่อนข้างมาก เพื่อกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี เช่น เทศกาล 11.11 และ 12.12 อย่างไรก็ดี การแข่งขันในแพลตฟอร์มดังกล่าวน่าจะรุนแรงขึ้นอีก จากจำนวนผู้เล่นในตลาดที่ยังคงเพิ่มขึ้น สวนทางกับจำนวนผู้บริโภคที่มีศักยภาพหรือมีกำลังที่จะจับจ่ายไม่ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งท้ายที่สุดจะมีผู้ประกอบการทั้งที่อยู่รอดและแข่งขันลำบาก ขณะที่ค้าปลีก Modern trade ที่เน้นจำหน่ายสินค้าที่ไม่ใช่อาหาร (Non-food) โดยเฉพาะห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีกเฉพาะในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน น่าจะยังไม่ฟื้นตัวต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า นอกจากการเร่งกระจายวัคซีนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคและทำให้ธุรกิจสามารถกลับมาดำเนินกิจการได้แล้ว ในช่วงที่เหลือของปีนี้ ผู้ประกอบการอาจจะเผชิญกับความท้าทายในเรื่องของต้นทุนธุรกิจหรือราคาสินค้าที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจการค้าในลักษณะซื้อมาขายไปดูเหมือนไม่น่าจะถูกกระทบ แต่ในยามที่สถานการณ์ไม่ปกติ กำลังซื้อผู้บริโภคเปราะบาง การแข่งขันด้านราคาสูง และผู้ประกอบการมีมากราย การจะผลักภาระต้นทุนที่สูงขึ้นทั้งหมดไปยังผู้บริโภคเป็นไปได้ยาก ดังนั้น การปรับตัวโดยการลดมาร์จิ้นด้วยการทำการตลาด/โปรโมชั่นต่างๆ เพื่อให้มีกระแสเงินสดเข้ามาหล่อเลี้ยงกิจการ รวมถึงมาตรการที่ช่วยบรรเทาทั้งฝั่งผู้บริโภคและผู้ประกอบการของภาครัฐยังเป็นสิ่งจำเป็นภายใต้สถานการณ์ที่ยากลำบากในการดำเนินธุรกิจ *(ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย)*

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้ แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่ง ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นในปัจจุบันของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายและตัวแทนการจัดจำหน่าย หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้ง มิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและวิศวกร

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่

กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่อาจตรวจสอบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์และควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

5.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.1.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจ ซึ่งอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต หรือประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่แสดงในเอกสารแนบ 3 “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน” ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 3 “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน” นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่างๆ ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวเพื่อประเมินผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต

5.1.2. ความเสี่ยงจากการที่สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่ระบุในเอกสารแนบ 3 “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน” นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์ สำหรับงวดประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์

นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบ 3 “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐาน” อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจ และความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยง และความไม่แน่นอนดังกล่าวต่างๆ นั้น อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ กล่าวคือ รายได้ที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ ประมาณการดังกล่าวจึงอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งหากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ และอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยทรัพย์สินหลายประเภทที่มีความแตกต่างกัน โดยมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ซึ่งหากพิจารณามูลค่ารวมของรายได้ค่าเช่าของ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 61.54 (2) โครงการสำนักงานให้เช่า จะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.16 และ (3) โครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (อ้างอิงตามข้อมูลงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของแต่ละทรัพย์สิน) ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันได้

5.1.3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการ

ดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (รวมเรียก RAC และ STPL ว่า "ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ STPL จะดำเนินการแต่งตั้งให้บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("BC") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา Management Services Agreement ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hill ระหว่าง ST Hill (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 และสัญญาให้บริการ (Management Services Agreement) ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hub ระหว่าง ST Hub (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 (รวมเรียกว่า "สัญญาให้บริการ") โดยสัญญาให้บริการดังกล่าวระบุระยะเวลาในการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่ง STPL จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้บริการดังกล่าวมาจาก ST Hill และ ST Hub ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยเบื้องต้น STPL จะดำเนินการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับ STPL จะมีข้อกำหนดให้ STPL มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

5.1.4. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

5.1.5. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

5.1.5.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นและดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทที่ประกอบธุรกิจคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ในปัจจุบัน[1]ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) (ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไป) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) และกรรมการบริษัท ของบริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด (“ทีซีดีซี”) อยู่ด้วย โดยทีซีดีซีมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่าและให้บริการ อีกทั้ง ทีซีดีซียังมีบริษัทย่อยที่ทีซีดีซีถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวอยู่ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัท คือ บริษัท แอ๊คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด (“AWH”) ซึ่ง AWH ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าและให้บริการ

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วย สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้า ดังนั้น ทีซีดีซี และ AWH จึงมีทรัพย์สินที่มีลักษณะเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อีกทั้ง ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการคลังสินค้าของ AWH ยังตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้กัน กล่าวคือ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยอยู่ห่างกันเพียงประมาณ 1.5 กิโลเมตร จึงทำให้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ เช่น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์อาจสนับสนุน หรือพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ได้ โดยเมื่อเปรียบเทียบทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และทีซีดีซี ดังตารางด้านล่างนี้

	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			**ทรัพย์สินภายใต้ ทีซีดีซี**	
	โครงการริช แอส เซ็ท	**โครงการ เอสที บางบ่อ**	**โครงการเอสที บางปะอิน**	**คลังสินค้า ทีซีดีซี**	**คลังสินค้า AWH**
สถานที่ตั้งโครงการ	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ตำบลคลองเปรง อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	เขตปลอดอากร (Free Zone) ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
พื้นที่	40,275 ตร.ม. แบ่งเป็น	37,548 ตร.ม. แบ่งเป็น คลังสินค้าย่อย มีพื้นที่	43,270 ตร.ม. แบ่งเป็น - DC1 19,760 ตร.ม. - DC2 15,469 ตร.ม. - DC3 2,197 ตร.ม.	- 47,102 ตร.ม. - 61,800 ตร.ม.	- 4,525 ตร.ม. - 9,320 ตร.ม.

[1] ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			ทรัพย์สินภายใต้ ทีซีดีซี	
	โครงการริช แอส เซ็ท	**โครงการ เอสที บางบ่อ**	**โครงการเอสที บางปะอิน**	**คลังสินค้า ทีซีดีซี**	**คลังสินค้า AWH**
	คลังสินค้าย่อย มีพื้นที่ประมาณ 800 – 1,200 ตร.ม.	ประมาณ 2,000 – 6,000 ตร.ม.	- DC4 5,151 ตร.ม. - โรงอาหาร 693 ตร.ม.		
แบ่งเป็น	41 ยูนิต	9 ยูนิต	1 ยูนิต	2 ยูนิต	2 ยูนิต
ประเภท	คลังสินค้าสำเร็จรูป และ/หรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป	คลังสินค้าสำเร็จรูป และ/หรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป	อาคาร Built-to-Suit	อาคาร Built-to-Suit	อาคาร Built-to-Suit
ลักษณะสัญญาเช่า	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่าระยะยาว	สัญญาเช่าระยะยาว	สัญญาเช่าระยะยาว
ผู้เช่า	ผู้เช่ารายย่อย	ผู้เช่ารายย่อย	ผู้เช่ารายเดียว	ผู้เช่ารายเดียว	- ผู้เช่ารายเดียว - อยู่ระหว่างหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ดี แม้ว่าโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการคลังสินค้าของ AWH จะตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน แต่โครงการเอสที บางปะอินตั้งอยู่ในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 105 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งแตกต่างจากโครงการคลังสินค้าของ AWH ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้ สำหรับโครงการอื่นๆ ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประเภทอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ได้แก่ โครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางบ่อ นั้นจะอยู่ห่างจากทรัพย์สินของทีซีดีซีถึงประมาณ 50 กิโลเมตร และ 37 กิโลเมตร ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการคลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและโครงการคลังสินค้าทั้ง 2 แห่งของทีซีดีซี ก็มีลักษณะที่แตกต่างกัน โดยโครงการคลังสินค้าของทีซีดีซีเป็นการสร้างเพื่อตอบสนองการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะสำหรับผู้เช่ารายปัจจุบัน (Built-to-Suit) และเป็นสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่ายาว ส่วนโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางบ่อ เป็นลักษณะอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป และ/หรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 3 ปี ดังนั้น กลุ่มผู้เช่าที่ประสงค์จะเช่าโครงการคลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และโครงการคลังสินค้าทั้ง 2 แห่งของทีซีดีซี จึงเป็นคนละประเภทกัน ด้วยเหตุผลข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าไม่เป็นการแข่งขันกับกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน แม้จะมีทำเลที่ตั้งใกล้กับคลังสินค้าทั้ง 2 แห่งของ AWH แต่มีรูปแบบและลักษณะที่แตกต่างกัน โดยคลังสินค้าในโครงการเอสที บางปะอินเป็นคลังสินค้าขนาดใหญ่ มีพื้นที่รวมประมาณ 43,270 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 4 คลังสินค้าย่อย ซึ่งกองทรัสต์มีนโยบายที่จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวแบบให้เช่าทั้งโครงการ เนื่องจากคลังสินค้าดังกล่าวสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะสำหรับผู้เช่ารายปัจจุบัน (Built-to-Suit) ได้แก่ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาการเช่า 13 ปี และมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินไว้แล้ว จึงทำให้

โอกาสที่ผู้เช่ารายดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาหรือเปลี่ยนคลังสินค้าที่เช่าไปเป็นคลังสินค้าอื่นจะเกิดได้ค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน ไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจพิจารณาแบ่งแยกคลังสินค้าดังกล่าวออกเป็น 4 คลังย่อยเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแยกกัน ซึ่งกรณีนี้จะทำให้คลังสินค้าของ AWH อาจพิจารณาได้ว่าเป็นการแข่งขัน หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ซึ่ง AWH และกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเหมาะสม เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ดี ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นจดหมายลาออกจากการดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของทีซีดีซีแล้ว แต่ยังคงรักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อไปจนกว่าทีซีดีซีจะสรรหาผู้บริหารคนใหม่เพื่อดำรงตำแหน่งดังกล่าวได้แล้วเสร็จ ดังนั้น บริษัทฯ คาดการณ์ว่า ณ เวลาที่สัญญาเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน ครบกำหนดระยะเวลาการเช่านั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของทีซีดีซีแล้ว โดยจะยังคงดำรงเพียงตำแหน่งกรรมการบริษัทของทีซีดีซี และ AWH ซึ่งอำนาจลงนามผูกพันของทั้งทีซีดีซี และ AWH จะต้องเป็นกรรมการสองในสามคนลงลายมือชื่อร่วมกัน ดังนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจตัดสินใจเด็ดขาดในทั้งทีซีดีซี และ AWH และจะลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีระบบควบคุมภายในที่ป้องกันความขัดแย้งทางด้านผลประโยชน์ ซึ่งในกรณีของทรัพย์สินที่เข้าข่ายอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ กองทรัสต์จะมีกรอบและขอบเขตในการอนุมัติรายการ ซึ่งจะคำนึงถึงความเกี่ยวโยงของรายการ โดยผู้ที่เข้าข่ายเกี่ยวโยงหรือมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว จะไม่มีอำนาจในการตัดสินในรายการนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้อนุมัติการดำเนินการข้างต้นจะประกอบไปด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ คณะผู้บริหาร หรือต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับขนาดของรายการดังกล่าว แล้วแต่กรณี) รวมทั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

5.1.5.2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ภายหลังหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ STPL และ RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวพันกับกองทรัสต์ ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

- STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ใช้สอย 30,189 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางบ่อ 72 กิโลเมตร และโครงการเอสที บางปะอิน 35 กิโลเมตร ทั้งนี้ STPL ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ถึงวัตถุประสงค์ที่ไม่นำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาให้กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจาก

ปัจจุบัน STPL มองว่าพื้นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเล ที่เหมาะแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต

- RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างการลงทุนก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565 โครงการ 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

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้นนั้น เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการซัมเมอร์พ้อยท์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,780 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับประมาณ 160 เมตร มีลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าเช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พอยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับอีกด้วย โดยโครงการซัมเมอร์พ้อยท์มีส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 4,797.86 ตารางเมตร และพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าจำนวน 998.56 ตารางเมตร ซึ่งพร้อมเปิดให้บริการในต้นปี 2565 นี้ จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งขันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับด้วย ดังนั้นจากประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มิใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอหรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ในกรณีของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง) เสนอทรัพย์สินที่ว่างให้เช่าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเลรูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีมาตรการเพิ่มเติมที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) มาตรการในการสุ่มตรวจ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (2) มาตรการในการสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมกับอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน (3) มาตรการในการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง จะต้องนำส่งหรือรายงานต่อกองทรัสต์ และ (4) มาตรการในการกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่าตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะไม่รวมในส่วนของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินว่า หากภายในช่วงระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) นั้น มีสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายใดสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจะได้ย้ายออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อไปเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์พ้อยท์แทนหรือไม่ก็ตาม STPL ตกลงชำระเงินชดเชยในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าว จำนวน 2 เดือน ให้แก่กองทรัสต์

5.1.5.3. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนั้น ปัจจุบัน[2] BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่ได้มีการจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้ว ("เครื่องหมายบริการ Summer Hill") และ บริษัท บูทิค อินเตอร์เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ("เครื่องหมายบริการ Summer Hub”) เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ BC และ BIH จะให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคราวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“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 หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการหรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการในลักษณะอาคารสำนักงาน คอมมูนิตี้มอลล์ และอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ เป็นต้น ทำให้ BC และ BIH ยังสามารถใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ในโครงการอื่นๆ ที่ BC หรือบริษัทในเครือของ BC พัฒนาขึ้นมา และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ ในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ หาก BC หรือบริษัทในเครือพัฒนาโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยใช้เครื่องหมายบริการเดียวกัน และตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ของ BC และ BIH ในฐานะผู้ให้อนุญาตใช้เครื่องหมายบริการ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ) ว่า ตลอดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ BC และ BIH จะไม่ใช้ และไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และเครื่องหมายบริการ Summer Hub เพื่อการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินกิจการของทรัพย์สินอื่นใด เว้นแต่เป็นการใช้

[2] ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

และ/หรือ การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ แก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

5.1.6. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตน หรือบุคคลอื่นมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดของตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์จึงอาจยึดเงินประกันหรือเรียกร้องเอาจากผู้ค้ำประกันของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ครบกำหนดอายุไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่ นอกจากนี้ จากการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในสัดส่วนที่สูงมาโดยตลอด โดยตั้งแต่ปี 2562 มีอัตราการต่ออายุสัญญา (1) โครงการริช แอสเซ็ท ประมาณร้อยละ 87.43 ของพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญา (2) โครงการเอสที บางบ่อ มียูนิตว่าง 3 ยูนิตจากจำนวน 9 ยูนิต โดย 1 ยูนิตมีผู้เช่ารายใหม่แล้วเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 และอีก 2 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าใหม่ (3) โครงการเอสที บางปะอิน มีผู้เช่ารายเดียวและเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (4) โครงการซัมเมอร์ฮับ มีผู้เช่าครบกำหนดสัญญาเช่า และมีการต่อสัญญาเช่า 1 ยูนิต และมีผู้เช่า 5 ยูนิตมีการขยายอายุสัญญาเช่าในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ถึง สิงหาคม 2564 โดยปัจจุบันมียูนิตว่าง 2 ยูนิต และ (5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งแต่ปี 2563 มีอัตราการต่ออยู่ที่ร้อยละ 75.00 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) โดยปัจจุบันมียูนิตว่าง 2 ยูนิต อันเนื่องมาจาก

ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ในช่วงสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 โดยในเดือนมิถุนายน 2564 มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 100 สำหรับผู้เช่าพื้นที่จำนวน 2 รายที่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการที่ถูกคำสั่งจากทางภาครัฐให้งดประกอบกิจการชั่วคราว และประมาณอัตราร้อยละ 40 สำหรับผู้เช่าพื้นที่จำนวน 2 รายที่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของลูกค้าที่มาใช้บริการที่สืบเนื่องมาจากการจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการร้านค้าคิดเป็นจำนวนเงิน 1.08 ล้านบาท และในเดือนกรกฎาคม 2564 มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 90-100 สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายที่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการที่ถูกคำสั่งจากทางภาครัฐให้งดประกอบกิจการชั่วคราว ซึ่งมีจำนวน 2 ราย ประมาณอัตราร้อยละ 40 - 70 จำนวน 9 ราย คิดเป็นจำนวนเงิน 1.59 ล้านบาท และเดือนสิงหาคม 2564 มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 100 จำนวน 4 ราย ประมาณร้อยละ 20 จำนวน 1 ราย และประมาณร้อยละ 5-10 จำนวน 5 ราย คิดเป็นจำนวนเงิน 1.21 ล้านบาท โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะพิจารณาการลดค่าเช่าให้เป็นรายกรณีไป ซึ่งขึ้นอยู่กับผลกระทบที่ผู้เช่าพื้นที่ได้รับจากการออกประกาศ คำสั่ง และ/หรือมาตรการของภาครัฐอันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด-19 และในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาทั้ง 5 โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่พบว่ามีการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อันเนื่องมาจากการเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ต่างเป็นทรัพย์สินที่มีจุดเด่นในด้านของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางบ่อ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทและอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง อีกทั้งยังมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรือไม่ตัดสินใจเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

5.1.7. **ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีประสบการณ์ ในการบริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และ อาคารสำนักงานให้เช่า**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งมีลักษณะเป็นทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งมีลักษณะเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่านั้น ปัจจุบัน ST Hill และ ST Hub ในฐานะเจ้าของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้มีการว่าจ้างให้ BC ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมและเป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นผู้บริหารโครงการ ตามสัญญาให้บริการการจัดการ (Management Service Agreement) ระหว่าง BC กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้ง STPL ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ใน ST Hill และ ST Hub เข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยที่ STPL จะดำเนินการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงต่อไปจนครบตามระยะเวลา

ของสัญญาให้บริการการจัดการ (Management Service Agreement) ระหว่าง BC กับ ST Hill สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ ST Hub สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับดังกล่าวข้างต้น (ครบกำหนดระยะเวลาในวันที่ 30 มิถุนายน 2565)

เนื่องจาก STPL ซึ่งจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ รวมถึงโครงการเอสทีบางปะอิน และโครงการเอสทีบางบ่อ ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า/โรงงาน นั้น เป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า/โรงงาน เป็นหลัก ซึ่งยังไม่เคยมีประสบการณ์ในด้านการบริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และ/หรือ อาคารสำนักงานให้เช่า ในการนี้ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ ST Hill และ ST Hub จึงได้ตกลงให้ STPL ดำเนินการว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงเพื่อบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ต่อไป โดยในปัจจุบัน STPL ได้มีการแต่งตั้งบุคลากรของ STPL เพื่อเข้าไปศึกษาระบบงานและปฏิบัติงานร่วมกับ BC แล้ว ประกอบกับการกำหนดระบบงานให้ STPL มีการรายงานข้อมูลการปฏิบัติงานให้แก่กองทรัสต์ทราบ โดยการตัดสินและการอนุมัติในด้านของรายได้และค่าใช้จ่ายใดๆ จะขึ้นอยู่กับกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้มีการบริหารโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเข้าใจในธุรกิจของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และอาคารสำนักงานให้เช่าได้เป็นอย่างดีต่อไป ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความใกล้เคียงกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต บริษัทฯ สามารถจัดหาผู้ให้บริการรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่สนใจในการรับบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยมีค่าบริการอยู่ในอัตราที่กองทรัสต์สามารถดำเนินการว่าจ้างได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และเมื่อพิจารณาถึงอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สินของ STPL เมื่อเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ จะมีอัตราที่ใกล้เคียงกัน

นอกจากนี้ ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้กำหนดให้มีระบบการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม นอกจากนี้กองทรัสต์ได้กำหนดระยะเวลาการจ้างบริหารตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นคราวละ 3 ปี โดยสามารถตกลงต่ออายุของสัญญาดังกล่าวออกไปอีกได้คราวละ 3 ปี ซึ่งกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยหากเห็นว่าผลการปฏิบัติหน้าที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์มีสิทธิในการพิจารณาจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นมาปฏิบัติหน้าที่แทนได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 1 ปีนับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) โดยการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี (“เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน”) ในกรณีที่รายได้สุทธิจากการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในรอบปีบัญชีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้สุทธิจากการดำเนินงานเฉพาะในรอบปีบัญชีถัดไปนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”) หากปรากฏว่ารายได้สุทธิจาก

การดำเนินงานในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีอาจใช้สิทธิเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ STPL (สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ)

5.1.8. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับกองทรัสต์

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) โดยตรงกับกองทรัสต์ และไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีสิทธิด้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ตามกฎหมายในการครอบครองและหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่า และกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในการนี้ สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายเดิมเป็นกองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยก่อนหรือ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบล่วงหน้า เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาดังกล่าว รวมทั้งแจ้งผู้เช่าพื้นที่ให้ทราบว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง และกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) โดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งมอบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกหรือภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา และตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) โดยตรงกับกองทรัสต์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้นให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ครบกำหนดอายุสัญญา และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว ประสงค์จะเช่าพื้นที่หรือรับบริการต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับกองทรัสต์โดยตรง โดยที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าใหม่กับกองทรัสต์โดยตรง

สำหรับกรณีที่สัญญาเช่าใดมีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี และได้จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าว กับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการ

เช่า และการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ และดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจากกองทรัสต์ต่อไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 5.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเอสที บางปะอิน และผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ไม่ยอมดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์)
โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

5.1.9. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการเอสที บางปะอิน และผู้เช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ไม่ยอมดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าพื้นที่จำนวน 2 ราย ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“แอลเอฟ”) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน โดยแอลเอฟได้เข้าทำสัญญาเช่ากับ STPL ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2561 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 13 ปี 12 วัน (ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง STPL กับแอลเอฟ ฉบับลงวันที่ 22 มิถุนายน 2561 (“สัญญาเช่าแอลเอฟ”) และ (2) บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด (“กรุงเทพ พระโขนง”) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่รายหนึ่งในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยกรุงเทพ พระโขนง ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับ ST Hill ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2560 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี) ระหว่าง ST Hill กับกรุงเทพ พระโขนง ฉบับลงวันที่ 10 สิงหาคม 2561 (“สัญญาเช่ากรุงเทพ พระโขนง”)

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และโดยที่สัญญาเช่าแอลเอฟ และสัญญาเช่ากรุงเทพ พระโขนง ได้มีการจดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น หากแอลเอฟ และ/หรือ กรุงเทพ พระโขนง ไม่ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าแอลเอฟ และ/หรือ หนังสือสัญญาเช่ากรุงเทพ พระโขนง กองทรัสต์จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกกับ STPL และ/หรือ ST Hill ได้

ในการนี้ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ระหว่างกองทรัสต์ กับ STPL และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill จะมีการระบุเงื่อนไขบังคับก่อนในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกกับ STPL และ/หรือ ST Hill โดยมีสาระสำคัญว่า ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ STPL กับแอลเอฟ หรือกองทรัสต์ ST Hill กับกรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้ STPL กับแอลเอฟ หรือ ST Hill กับกรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) ตกลงยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาเช่าแอลเอฟ และสัญญาเช่ากรุงเทพ พระโขนง ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้อยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ และเพื่อให้แอลเอฟ และกรุงเทพ พระโขนง ตกลงเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่แทนที่ STPL หรือ ST Hill (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่เดิม และ STPL กับแอลเอฟ หรือ ST Hill

กับกรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) จะได้ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าแอลเอฟ หรือตามสัญญาเช่ากรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) และแอลเอฟ หรือกรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นจากกองทรัสต์ต่อไป นอกจากนั้น คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินสำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการให้แอลเอฟ หรือกรุงเทพ พระโขนง (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์ เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบันหรือเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่ ทั้งนี้ สำหรับค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการยกเลิกการจดทะเบียนการเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ และการจดทะเบียนการเช่าช่วงกับผู้เช่าพื้นที่ต่อจากกองทรัสต์นั้น โดย บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.1.10.ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนั้น กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนั้น แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาจำนอง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจำนองและกระบวนการบังคับหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่

เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.1.11.ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ดี สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮับ กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยไม่มีค่าตอบแทน และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

5.2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

5.2.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่จะลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุน (“ที่ดินที่จะลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้า

ลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่จะลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่จะลงทุนในฐานะผู้เช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลัก กับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณีดังนี้

(1) การที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน

(2) การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่นๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่า

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่จะลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่จะลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่จะลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่จะลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ หากพิจารณามูลค่ารวมของรายได้ของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตามงบการเงินสอบทานงวด 6 เดือนของปี 2564 จะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 38.46 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (อ้างอิงตามข้อมูล งบสอบทาน ณ 30 มิถุนายน 2564 ของแต่ละทรัพย์สิน) ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปีจะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ("สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน") โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิดสัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยาความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของกองทรัสต์ในการเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Step-In Right) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ข้างต้น โดยถ้ากองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) และเข้าไปแก้ไขเหตุผิดสัญญาแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์อีกอีกทั้ง ในกรณีที่การเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดใช้เบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า "ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน") โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ ขณะดังกล่าว

นอกจากนั้น ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่จะลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่จะลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนอาคารที่จะลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความตกลงในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

และเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญา

เช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน และตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำการจาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใดๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกบอกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดินแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

5.2.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว จะเป็นไปอย่างถูกต้องและจะได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่า

เช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทฯ จะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที 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) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์ตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น
(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

5.2.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสิทธิการเช่าอาคารที่จะลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าหรือการเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าทั้ง 5 โครงการ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

5.2.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดให้ ST Hub และ ST Hill สามารถโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก นอกจากจะทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จะลงทุนแล้ว ยังทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าเดิมที่มีต่อเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักด้วย การโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ที่จะทำให้หนี้ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักระงับไป และเกิดความรับผิดตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นผลผูกพันลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุนนั้นสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุน

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่จะลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ในการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนดังกล่าว ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าช่วงเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินที่จะลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน

5.2.5. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ภายในโครงการ ริช แอสเซ็ท ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แก่ RAC ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 จาก RAC อย่างไรก็ตาม ที่ดินโฉนดเลขที่ 149315 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ 10 เฟส 2 นั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก (ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 96.67 ใน RAC) (“เจ้าของที่ดินคนปัจจุบัน”) และตกอยู่ภายใต้การจำนองกับธนาคารพาณิชย์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวได้ หากการจดทะเบียนไถ่ถอนหรือปลอดจำนองและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินคนปัจจุบันให้แก่ RAC ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเหลืออยู่ที่ประมาณ 2,324 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน[3]RAC และเจ้าของที่ดินคนปัจจุบันได้มีการดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ดังกล่าวแล้ว โดยเจ้าของที่ดินคนปัจจุบันจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนหรือปลอดจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ 10 เฟส 2 และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวให้ RAC ให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ดังกล่าว

อีกทั้ง ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC) ระหว่าง RAC และกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดให้คู่สัญญาดำเนินการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) และให้ RAC ให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่า ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า RAC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหาก ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เจ้าของที่ดินคนปัจจุบันยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แก่ RAC ได้ก่อนการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าระหว่าง RAC กับกองทรัสต์ จะถือเป็นเหตุผิดนัดของ RAC ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ RAC) ดังกล่าวทันที (รวมถึงเป็นเหตุผิดนัดของ RAC ในสัญญาเข้าลงทุนอื่นๆ ของกองทรัสต์ด้วย) รวมถึงเป็นการผิดคำรับรองที่ RAC ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่จำต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 และไม่จำต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่เป็นการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แก่ RAC เนื่องจากเงื่อนไขการบังคับก่อนซึ่งรวมถึงคำรับรองของ RAC ยังไม่สำเร็จถูกต้องครบถ้วน ซึ่งจะถือว่ากองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าลงทุนในโครงการ 10 เฟส 2 ดังกล่าว และกองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกร้องให้ RAC ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด (ซึ่งอย่างช้าที่สุดต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์จัดตั้งแล้วเสร็จ) และเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก RAC ได้ ซึ่งรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุนของกองทรัสต์

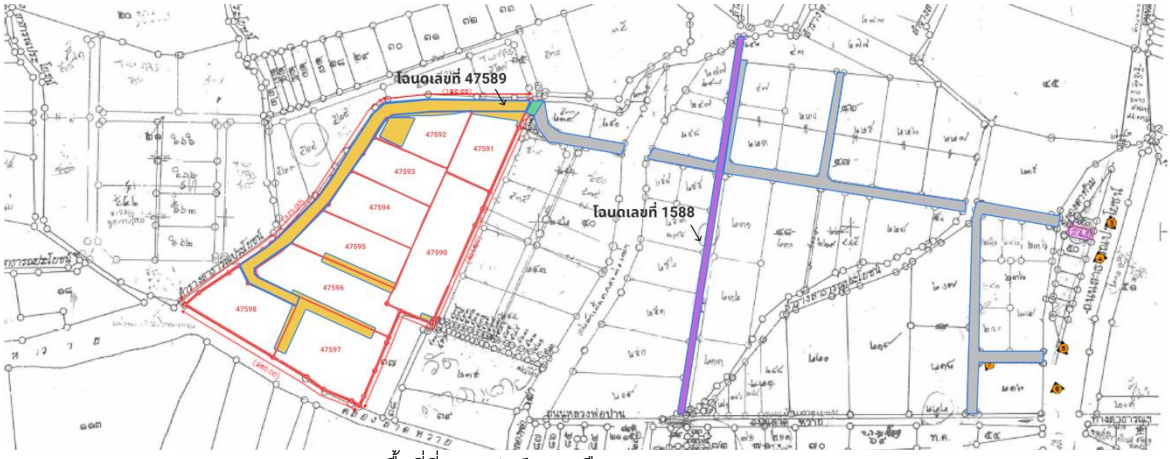
[3] ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ทั้งนี้ ในกรณีที่ RAC ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ 10 เฟส 2 ให้แก่กองทรัสต์ได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์จัดตั้งแล้วเสร็จ จะถือว่ากองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินส่วนที่เหลือจากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป อนึ่ง ตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่ ทจ. 49/2555 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนที่เหลือยังต้องสามารถจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม

5.2.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

ในปัจจุบัน ทางเข้าออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางบ่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง สอบถามสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นเส้นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ซึ่งออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียง ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเพรียงได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 พบว่า ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีการใช้เป็นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ดี ไม่พบเอกสารการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ แต่อย่างใด

รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ



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

อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้ การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็นถนนสาธารณะและไม่เคยหวงกันการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย การย้อนกลับมาหวงกันอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทาง

ดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 4723/2538)

อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย เลขรับที่ ห.186/2560 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของที่ดินไม่จำต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

จากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่ามีการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางบ่อ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคันหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว ประกอบกับ

บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงของที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจรเช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ ได้ และยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

5.2.7. **ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและเช่าอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี**

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่จะลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ประมาณ 29 ปี[4] (เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่ในปีที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ”) และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่จะลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เช่าไว้แก่

[4] ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 1 ปี[5] เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ("สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ") ("คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน") โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท[6] ("คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน") (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ที่ได้ให้ไว้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่จะลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอกก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนที่ได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาการเช่าหลักได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้เป็นระยะเวลาครบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์

[5] ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า

[6] เนื่องจากค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปจะแปรผกผันกับระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่จะลงทุนและสิทธิการเช่าอาคารที่จะลงทุน ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ช่วงแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์และคู่สัญญาจะตกลงกำหนดอัตราที่แน่นอนสำหรับค่าเช่าในส่วนระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปในสัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องเมื่อกองทรัสต์สามารถคาดการณ์วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้เป็นการแน่นอนแล้ว

อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน

และเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน หรือในกรณี ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุนได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hub และ/หรือ ST Hill จากเหตุดังกล่าว มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน มีสิทธิในการริบเงินประกัน รวมทั้งสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและหลักประกันทั้งหมดข้างต้นได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยที่ค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับน่าจะครอบคลุมความเสียหายที่กองทรัสต์ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่จะลงทุน กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 1 ปี[7] ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ดี แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับจากการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

[7] ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า

5.2.8. ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

เนื่องจากกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (และตกลงให้ ST Hill และ/หรือ ST Hub มีสิทธิใช้ที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) รวมถึงสื่อและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการโฆษณาที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 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 จะได้ตกลงร่วมกันเป็นคราวๆ ไป และตลอดระยะเวลาที่ ST Hill และ ST Hub ยังคงใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนดังกล่าว โดย ST Hill ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการที่กองทรัสต์ให้สิทธิแก่ ST Hill และ/หรือ ST Hubในการใช้พื้นที่ดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดย ST Hill จะเป็นผู้ชำระค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน

ในการนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดข้อตกลงในเรื่องการใช้พื้นที่ดังกล่าวของ ST Hill และ ST Hub ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์กับ ST Hub ซึ่งมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า การใช้ที่ดิน หรืออาคาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ข้างต้นนั้นจะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่จะลงทุน หรืออาคารที่จะลงทุนภายใต้สัญญาเช่าลงทุน โดย ST Hill และ ST Hub ตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใด ๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว อีกทั้งสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์

อนึ่ง เนื่องจากป้ายดังกล่าวจะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และอยู่ในความครอบครองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการดัดแปลง ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตในการดำเนินการดังกล่าว อันอาจทำให้ป้ายมีลักษณะที่ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร") ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนและอาคารที่จะลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งหากป้ายดังกล่าวเข้าข่ายเป็น "อาคาร" ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และเกิดกรณีที่ป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้มีการก่อสร้างให้เป็นไป

ตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่ได้รับอนุญาตในการก่อสร้างตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่นั้น อาจแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

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

(2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ *เจ้าของอาคาร* หรือ *ผู้ครอบครองอาคาร* ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนที่ได้มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนดัดแปลงได้ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (*คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531*) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์ จะมีข้อกำหนดชัดเจนว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮับดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร (ป้าย) เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้บุคคลใดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นมิใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร คำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะถือว่าเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ถูกต้อง และถือว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (*คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 646/2559*) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในอันที่จะต้องรับผิดตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ทั้งเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร (ป้าย) ตามที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องรับผิด

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า ในกรณีที่การก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill หรือ ST Hub) เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่จะลงทุนหรืออาคารที่จะลงทุนหรืออาคารหรือบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย

5.2.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

ในปัจจุบันโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ (1) ทางเข้าออกบริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการ และ (2) ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ซึ่งเป็นทางเข้าออกเสริมของโครงการ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตสำหรับการตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับสู่ถนนพระราม 4 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ดี การขออนุญาตตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 มีข้อจำกัดทางกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงที่ในอนาคตเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการสั่งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะส่งผลให้ทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมีจำนวนลดลงไปจากเดิม และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการโครงการที่ใช้ทางเข้าออกบริเวณดังกล่าวอยู่เป็นประจำได้รับความไม่สะดวกในการเข้าออกโครงการจากทางถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง

รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้ง 2 เส้น



ทั้งนี้ ภายหลังจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“**ผู้ใช้บริการ**”) พบว่าผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 รายละเอียดของสรุปข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ในช่วงเดือนมกราคม ถึง เดือนกันยายน 2563 เป็นไปตามตารางที่ปรากฏด้านล่างนี้

	ทางเข้า-ออก สุขุมวิท 46				**ทางเข้า-ออก ถนนพระราม** 4			
	รถยนต์	**จักรยานยนต์**	**รวม**	**ร้อยละ**	**รถยนต์**	**จักรยานยนต์**	**รวม**	**ร้อยละ**
มกราคม	5,241	2,792	8,033	74	953	1,803	2,756	26
กุมภาพันธ์	4,979	2,455	7,434	79	633	1,304	1,937	21
มีนาคม	2,977	616	3,593	67	486	1,324	1,810	33
เมษายน	2,227	1,174	3,401	80	259	587	846	20

	ทางเข้า-ออก สุขุมวิท 46				ทางเข้า-ออก ถนนพระราม 4			
	รถยนต์	จักรยานยนต์	รวม	ร้อยละ	รถยนต์	จักรยานยนต์	รวม	ร้อยละ
พฤษภาคม	2,833	1,171	4,004	86	383	287	670	14
มิถุนายน	4,877	1,592	6,469	88	498	362	860	12
กรกฎาคม	6,834	1,851	8,685	90	563	426	989	10
สิงหาคม	5,542	2,101	7,643	88	576	467	1,043	12
กันยายน	3,560	1,307	4,867	87	399	310	709	13
รวม	**39,070**	**15,059**	**54,129**	**82**	**4,750**	**6,870**	**11,620**	**18**

อย่างไรก็ดี ด้วยลักษณะของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีก ประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ใช้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าอยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า บริษัทฯ จึงเห็นว่าแม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอาจต้องดำเนินการปิดทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แต่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับก็ยังคงมีทางเข้าออกที่เพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากยังมีทางเข้าออกช่องทางอื่นที่ผู้ใช้บริการสามารถใช้งานได้ตามปกติ กล่าวคือ ทางเข้าออกฝั่งถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการที่มีความกว้างขวางและใช้งานได้สะดวกเนื่องจากอยู่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร และแม้ว่าผู้ใช้บริการโครงการอาจได้รับผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเข้าออกทางฝั่งถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง ซึ่งระยะทางจากทางเข้าออกเสริมบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ไปยังทางเข้าออกหลักบริเวณถนนพระราม 4 มีระยะทางประมาณ 200 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้ การลดลงของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการที่เดินทางโดยรถไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ใช้บริการยังคงสามารถใช้ทางเท้าที่อยู่ติดกับถนนสุขุมวิทในการเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ตามปกติเช่นกัน อีกทั้ง กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสู่ซอยสุขุมวิท 46 นั้น

ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่

เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดใช้ค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้ง ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคันหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

5.2.10.ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี (โดยอายุของโครงการอยู่ที่ประมาณ 15 ถึง 26 ปี)ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 21 ปีนั้นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรมโดยมีรายละเอียดตามรายงานการตรวจสอบอาคารลงวันที่ 12 มีนาคม 2563 โดยบริษัท เจ.อาร์.เอ็ม. เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ซึ่งสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญรวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ดี อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม”

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุกๆ 6-20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.2.11.ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้าง อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง โดยโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางบ่อ ซึ่งเป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง และมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าว สามารถดึงดูดให้มีผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้เป็นอย่างดี

5.2.12.ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบ และสอบทาน (Due Diligence) สภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามสมควรแล้ว พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตก

บกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มิได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชดใช้ที่ให้ไว้โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดใช้ความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชดใช้ใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

5.2.13.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการวิช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์จะต่ออายุการเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

5.2.14.ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

5.2.14.1 กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ แอลเอฟ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 22.24 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งมีรายละเอียดตามส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก) ดังนั้น หากแอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง แอลเอฟซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 13 ปี 12 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อยๆ ได้ และเมื่อพิจารณารวมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่าการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนแอลเอฟเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

5.2.14.2 กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีที่ใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมไปถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก

การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับ

คู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

5.2.15.ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตของทรัพย์สินที่จะลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการซัมเมอร์ฮับ ยังคงมีใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการบางรายการที่ยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาต เนื่องจากหน่วยงานของรัฐมีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาออกใบอนุญาต รวมทั้งการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาออกใบอนุญาต โดยหากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่หลัก (แล้วแต่กรณี) ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ดี สัญญาลงทุนของกองทรัสต์มีการระบุเงื่อนไขบังคับก่อนในการเข้าลงทุนไว้ว่า ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ สิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนนั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องได้ดำเนินการให้มีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายและใบอนุญาตที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายครบถ้วน ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากไม่ได้ดำเนินการต่ออายุ ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้งสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งในการใช้พื้นที่เช่า

การที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่หลัก (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา โดยกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาได้ อนึ่ง ในกรณีของผู้เช่าพื้นที่หลักนั้น จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ความคืบหน้าเกี่ยวกับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอยู่ในระหว่างขั้นตอนการพิจารณาออกใบอนุญาตของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

- บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“LF”) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินโครงการเอสที บางปะอิน อยู่ระหว่างดำเนินการดัดแปลงและจะขอใบรับรองการดัดแปลงอาคาร (แบบ กนอ. 02/6) สำหรับการดัดแปลงอาคาร DC1 จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต่อไป อนึ่ง LF ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร แบบ กนอ. 02/2 เลขที่ 0718/2563 ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2563 แล้ว

5.2.16.ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และบางรายการผู้ให้เช่าพื้นที่ไม่สามารถยึดเงินประกันได้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (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 สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน) (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กองทรัสต์มีค่าเช่ารวมจากโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ (“**ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์**”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละเดือน (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบันสิ้นอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

5.2.17.ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

เนื่องจากบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ได้มีหนังสือถึง STPL เรื่อง ขอให้ชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งระบุว่า STPL ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ประกอบกับตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ สน.บอ. 001/2561 เรื่อง การเรียกเก็บเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 กำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ซึ่งระบุว่า STPL มีส่วนรับผิดชอบในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน โดยให้ STPL ผ่อนชำระเป็นรายเดือนให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด อย่างไรก็ดี ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง แอลเอฟ ในฐานะผู้เช่า และ STPL ในฐานะผู้ให้เช่า กำหนดไว้ว่าผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

โดยในปัจจุบัน[8] STPL ได้จัดทำบันทึกข้อตกลง เพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ระหว่าง บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด กับ STPL เพื่อผ่อนชำระค่าก่อสร้างเขื่อนดังกล่าวเป็นรายเดือนรวมทั้งหมด 120 งวด (ระยะเวลา 10 ปี) โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคมปี 2564 ("บันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม")

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าบริการ ซึ่งหมายความรวมถึงค่าบริการต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการน้ำประปา เป็นต้น ตลอดจนค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการต้องชำระค่าบริการตามอัตรา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด และในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการมีการค้างชำระค่าบริการติดต่อกันตามระยะเวลาที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) กำหนด กนอ. อาจงดการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกจนกว่าผู้ประกอบกิจการนั้น จะมาชำระค่าบริการทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางปะอิน อีกทั้ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจถูกตีความในอนาคตว่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมเนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินจากการเช่าที่ดินในโครงการเอสที บางปะอิน หากแอลเอฟไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการในการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้น สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า STPL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ทุกประการ โดย STPL จะชำระ หรือมอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง

[8] ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน”) ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสตีชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน STPL ตกลงวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโครงการเอสที บางปะอิน

อีกทั้ง สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดสิทธิของกองทรัสต์ในการดำเนินการเมื่อเกิดกรณีที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนไว้ดังนี้

(1) <u>ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</u>

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับเดือนดังกล่าวที่ STPL มีสิทธิได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางประอิน) และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ) ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ STPL ทราบล่วงหน้า โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป

(2) <u>ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</u>

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้นๆ ออกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL ภายใต้สัญญานี้ โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไปคืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินจำนวนดังกล่าว (“ระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกัน”) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับเงินประกันครบในจำนวน 15 ล้านบาทดังเดิม

ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกัน ให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) (“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์”) STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL

กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 คราว ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการทันที

อนึ่ง ในการดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระแทน STPL ของกองทรัสต์ข้างต้น (ทั้งในกรณีที่ (1) และกรณีที่ (2)) หากปรากฏว่ากองทรัสต์มีการดำเนินการรวมกันเกินกว่า 3 คราว ให้ถือเป็นเหตุที่ STPL ได้ปฏิบัติผิดสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่ STPL เข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งหากกองทรัสต์ได้แจ้งให้ STPL ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ STPL ไม่ดำเนินการปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว หรือกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่ง หรือหลายสัญญา หรือ ทุกสัญญาได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเอสที บางบ่อและโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่ง STPL ได้จำนองไว้กับกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง
โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

5.2.18.ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill กับผู้เช่าพื้นที่บางราย มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายเป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าช่วงในสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวอันจะทำให้กองทรัสต์จะต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่มีการจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าข้างต้นด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าที่ประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าดังกล่าวเป็นเพียงสัญญาเช่าระยะสั้นอีกทั้ง ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะต่อสัญญาเช่ากองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาไม่ให้มีการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์เป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่หลากหลาย

บริษัทฯ จึงคาดว่าผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะฟิตเนสที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ จึงอยู่ในระดับต่ำ

5.2.19.ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่จะก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคตไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

5.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5.3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

(1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง

(2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

(3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

(4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ

(5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้

(6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง

(7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

(9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ

(10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท

(11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน

(12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

(13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ

(14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น

(15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง

(16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า

(17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่

(19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

(20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ

(21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ

(22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

5.3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาด

เสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

5.3.4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

5.3.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดังเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

5.3.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์

ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

5.3.7. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

5.3.8. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ อันเกิดจากเหตุต่างๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่

ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมและผู้เอาประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก) อีกทั้ง กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งหากกองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ ระหว่างการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเสียหาย ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินนั้นๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

5.3.9. **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ จากการก่อวินาศกรรม ที่แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย หรือการก่อวินาศกรรม เกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของ ผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไป ในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance)

5.3.10.**ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต**

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมา

จากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบให้มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

5.3.11.ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

สืบเนื่องจากเหตุการณ์การระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2562 และยังแพร่ระบาดจนถึงปัจจุบัน[9] ส่งผลให้รัฐบาลต้องมีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินตามพระราชกำหนดการบริหารสถานการณ์ในสถานการณ์ฉุกเฉิน (“พ.ร.ก ฉุกเฉิน”) รวมทั้งการออกประกาศปิดสถานที่บางประเภทเป็นการชั่วคราว มาตรการงดเว้นการเดินทางข้ามจังหวัด การห้ามออกจากเคหสถานในบางช่วงเวลา การห้ามหรือจำกัดการดำเนินการหรือการทำกิจกรรมหลายประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินชีวิต และการดำเนินธุรกิจในวงกว้าง ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทั้งโดยทางตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม คาดว่าการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่จะกลับมาเป็นปกติได้เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดบรรเทาหรือสิ้นสุดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะดำเนินไปถึงเมื่อใด อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลจำนวนผู้ติดเชื้อ และผู้ป่วยจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งในประเทศไทยและในหลายประเทศเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ ตามลำดับ ส่งผลให้รัฐบาลไทยเริ่มมีการประกาศมาตรการผ่อนปรนให้กิจการบางประเภทสามารถเปิดดำเนินการได้เป็นระยะๆ (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 4 ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์)

จากข้อมูลในเดือนกรกฎาคม 2564 พบว่า เจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ได้มีนโยบายลดค่าเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เพื่อเป็นการบรรเทาและเยียวยาผลกระทบให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ในเดือนมิถุนายน 2564 ลดลงไปประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อเดือนตามสัญญาเช่าพื้นที่ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และในเดือนกรกฎาคม 2564 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ลดลงไปประมาณร้อยละ 38 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื่องจากภาครัฐได้ออกมาตรการต่าง ๆ ตาม พ.ร.ก ฉุกเฉิน ซึ่งห้ามนั่งทานในร้านอาหาร ปิดห้างสรรพสินค้าโดยให้เปิดได้เฉพาะซูเปอร์มาร์เก็ต แผนกยาและเวชภัณฑ์ สถานที่ฉีดวัคซีน กำหนดเวลาเปิด-ปิดร้านสะดวกซื้อ โดยกำหนดให้ปิดในช่วงเวลา 20.00 น. - 4.00 น. สำหรับในส่วนของโครงการริช

[9] ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564

แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ ไม่มีการปรับลดค่าเช่า และโครงการเอสที บางปะอิน ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากเป็นสัญญาเช่าระยะยาว

ในกรณีที่สถานการณ์โรคระบาดดังกล่าวยังส่งผลกระทบในทางลบอย่างต่อเนื่องภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของการได้รับค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง หรือการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการอันเนื่องมาจากความไม่สามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์เพื่อจะลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประเภทอื่นๆ นอกเหนือไปจากทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์นั้น บริษัทฯ คาดว่าสภาวการณ์ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประเภทอื่นดังกล่าว

5.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

5.4.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์

- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มิได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการได้รับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

5.4.2. **ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน**

ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รอบระยะเวลาวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้) เป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้/กำไรจากการดำเนินงาน ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาทิ

- กรณีมีพื้นที่ว่างจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หมดอายุหรือการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เป็นผลให้รายได้/กำไรของกองทรัสต์ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่า และค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ และในการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามประมาณการ
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดให้มีหรือรักษาให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ
- ภัยพิบัติ อุบัติเหตุ หรือเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

5.4.3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.4.4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

5.4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5.4.6. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องดำเนินการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(ก) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและ/หรือ บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกหรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

(ง) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(จ) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(ฉ) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้

(ช) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้น ตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ผู้ลงทุนโปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.7 หัวข้อ ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

5.4.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

5.4.8. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนดังกล่าว

5.4.9. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

5.4.10.ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

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

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 301,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 3,015,000,000 บาท

8.2 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
   อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
   (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
   (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตาม ข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</u>

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</u>

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ

(4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)

(จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6) เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 ภาพรวมกองทรัสต์

9.1.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยเป็นสัญญาระหว่างบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัดในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วจำนวนประมาณไม่เกิน 3,015 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 กำหนด

เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

9.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

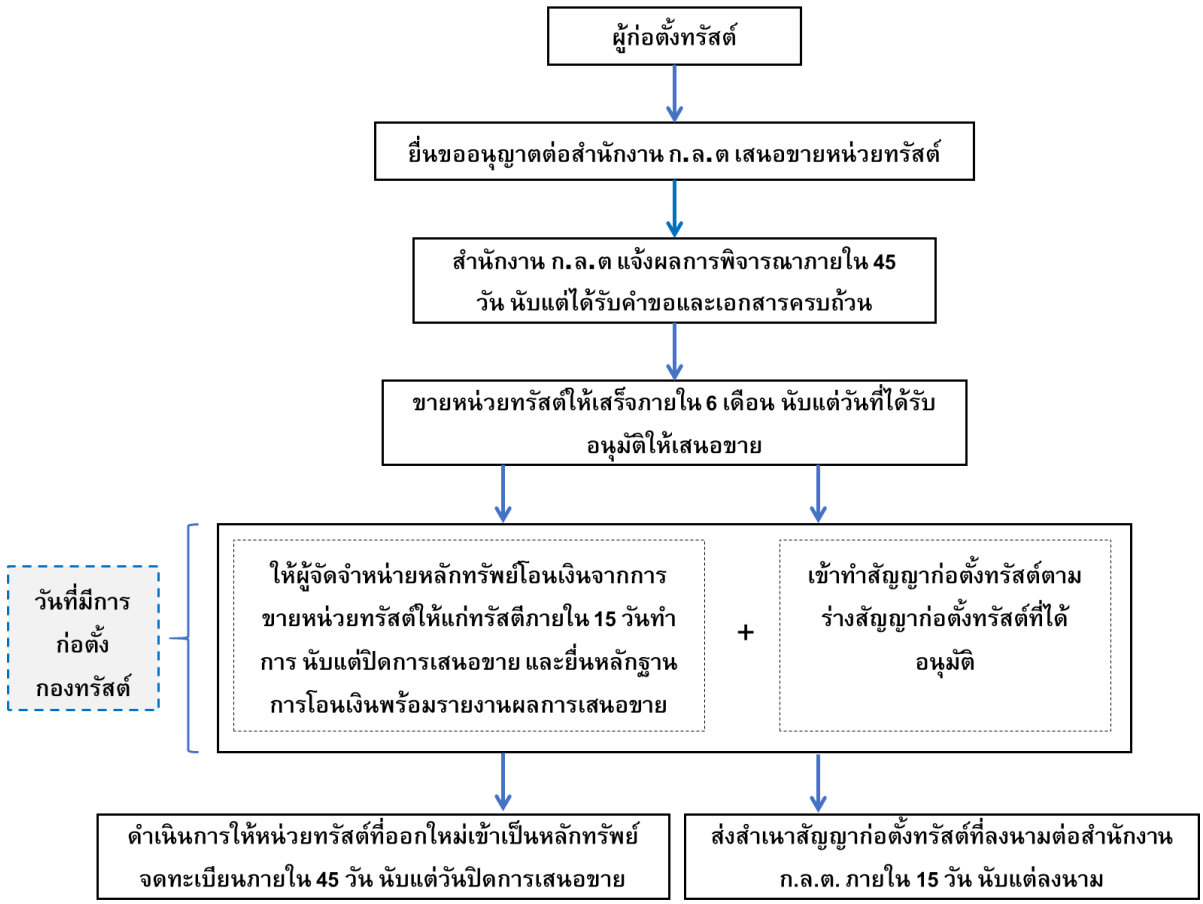
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินระยะยาว (ถ้ามี) รวมจำนวนไม่เกิน 3,015 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

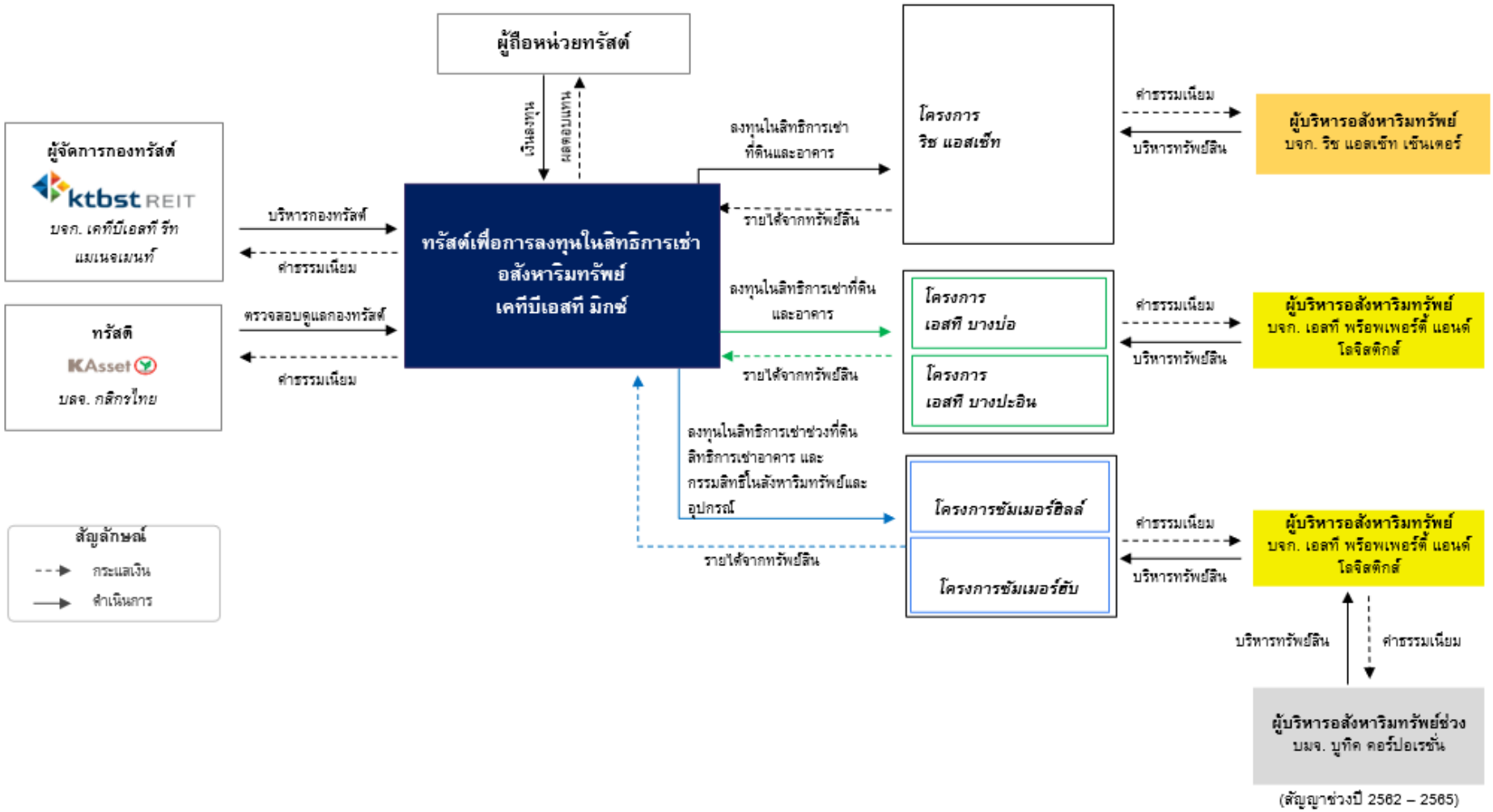
ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทั้ง 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการริช แอสเซ็ท (2) โครงการเอสที บางบ่อ (3) โครงการเอสที บางปะอิน (4) โครงการซัมเมอร์ฮับ และ (5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินในโครงการ ริช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินในโครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ นอกจากนี้ STPL ได้ว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี 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 เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพกระบวนการในการก่อตั้งกองทรัสต์



โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



9.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	• บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**" และ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") • บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("**ทรัสตี**")
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	• ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี) • กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี • การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง • ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	• ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ • ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า หรือกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสตีและกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แล้ว หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

หัวข้อ	รายละเอียด
	เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว หรือเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก หรือทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง • อนึ่ง กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	• ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“**ทรัพย์สินเริ่มต้น**”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตีเพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. • ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสตีได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	• หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้ **จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์** ไม่เกิน 3,015,000,000 (สามพันสิบห้าล้าน) บาท **มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์** 10 (สิบ) บาท **จำนวนหน่วยทรัสต์** ไม่เกิน 301,500,000 (สามร้อยหนึ่งล้านห้าแสน) หน่วย **ประเภทหน่วยทรัสต์** ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน	• กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้ • ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	• การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน • หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์)
เหตุในการเพิ่มทุน	1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม 2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 5. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง 6. เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 7. เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.
กระบวนการเพิ่มทุน	• การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน • ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้ว	• ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
เหตุในการลดทุนชำระแล้ว	1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน 4. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใด ๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง

หัวข้อ	รายละเอียด
	5. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามสัญญานี้ (ถ้ามี) และ/หรือ การได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามสัญญานี้ (ถ้ามี) 6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
กระบวนการลดทุนชำระแล้ว	• การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • ในกรณีที่เป็นการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีเหตุในการลดทุนชำระแล้วนอกเหนือจากข้อ 1. ถึง ข้อ 5. ภายใต้หัวข้อเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วข้างต้น ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการเฉลี่ยเงินคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) • กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. ข้อ 4. หรือข้อ 5. ภายใต้หัวข้อเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วข้างต้น สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ได้

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	• การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหัก ค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ • ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของผู้จัดการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์และทรัสตี ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการและประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • สิทธิประโยชน์อื่น ๆ กล่าวคือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสตี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศหลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด และมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การโอนหน่วยทรัสต์	• ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การลงทุนของกองทรัสต์	• การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป • กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ • การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง มีหลักเกณฑ์ดังนี้ (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุน (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก • การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรงข้างต้น และตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ (1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (1.2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ (1) (1.1) และ ข้อ (1) (1.2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2.1) หรือ ข้อ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2.1) หรือ ข้อ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้ 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2.2) หรือ ข้อ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้ (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว (3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสตีหรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (3) (3.1) หรือข้อ (3) (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม (4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (2) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์

หัวข้อ	รายละเอียด
	เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น (4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง 1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน 2, การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง 3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น (4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้ (ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4) (4.1) (ง) และ ข้อ (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย (ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ (1) (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้ (5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) (5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

หัวข้อ	รายละเอียด
	(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) (5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2) หรือ หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) (5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) (5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ (5.10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้ (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อยการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตาม ข้อ (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อยการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

หัวข้อ	รายละเอียด
	(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล (6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.2) ด้วย (6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6) (6.1) ข้อ (6) (6.2) และ ข้อ (6) (6.3) โดยอนุโลม • ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น การตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญานี้ การจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง รวมถึงในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นต้น • ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ โดยการจำหน่ายไปจะต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ในกรณีเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม ต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เป็นต้น • นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	• กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	• ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี • ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร • ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้า

หัวข้อ	รายละเอียด
	ของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรืออุปกรณ์ (ถ้ามี) (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย 2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้ (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ และในกรณีที่การก่อภาระผูกพันดังกล่าวเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ (2) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อยการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อมข้างต้น หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อดังกล่าว (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3.1) ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หัวข้อย่อยการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม โดยอนุโลมด้วย 6. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญานี้ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ (8) ทรัสตีจะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย นอกจากนั้น ทรัสตีจะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันดังกล่าว การแก้ไขดังกล่าวจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงร่วมกันระหว่างทรัสตีกับผู้จัดการกองทรัสต์ 7. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	ของทรัสตีได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 8. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) (2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป 9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1. ข้อ 2. ข้อ 3. ข้อ 5. และข้อ 8. โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4. จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก (2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแล

หัวข้อ	รายละเอียด
	ของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) (3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง (4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี (ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสตีหรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ (5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (6) ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (7) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	• การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย • การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยอนุโลม (ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ • ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม • ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข) (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ก) ข้อ (ข) และ ข้อ (ค) โดยอนุโลม 2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน จะต้องใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม และในกรณีหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	• ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตี

หัวข้อ	รายละเอียด
	แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสตีตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้ (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์ เงื่อนไขเพิ่มเติม: สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ อหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ	1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย 3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี	1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ ในการจัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2. (ค) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ (1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้ (ก) งบการเงิน (ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) (ค) รายงานประจำปี (ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้ (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ทีกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ 2. หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล (1) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 1. ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 1. (1) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 1. (1) (ค) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 2. (2) ข้อ 3. และข้อ 4. (ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 1. (2) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 1. (2) (ก) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 5. (2) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตามข้อ 1. (1) ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (ก) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน • กรณีทั่วไป - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี • กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ - งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี (ข) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี - ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี (ค) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี - นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ - นำส่งต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 3. และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง 3. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ (2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่

หัวข้อ	รายละเอียด
	ครอบคลุมถึง ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด (3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม ตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามวรรคแรก ใดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง โดยอนุโลม (5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน (ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง (ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดย

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 4. รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่งต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง 6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก โดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หัวข้อ	รายละเอียด
	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ 7. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์ (2) เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า (3) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง (4) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (5) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 8. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ 9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย 10. การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ (1) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี 2. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 6. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	(6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) (8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (10) การเลิกกองทรัสต์ (11) กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อย 3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้ (1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ (2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในกรณีดังนี้ (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 4. ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด 5. หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3. (2) (ก) และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตีตามที่กำหนดในในกรณีตามข้อ 3. (2) (ข) แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ 6. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา 8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์ อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ 9. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	• การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสตี หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

หัวข้อ	รายละเอียด
	แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
ทรัสตี	1. ทรัสตีมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศที่ สร. 26/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 2. ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้าน

หัวข้อ	รายละเอียด
	ดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศที่ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ (1) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม 4. ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 5. ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 6. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้

หัวข้อ	รายละเอียด
	ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้ แม้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตียังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง 7. ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสตีมีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง 8. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ 9. ในกรณีที่ทรัสตีประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ ทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การจำกัดความรับผิดของทรัสตีและการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี	• ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสตีได้กระทำในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสตีจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสตีจะได้รับตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสตีจะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

หัวข้อ	รายละเอียด
การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสตีและค่าตอบแทนของทรัสตี	1. การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสตี มีดังนี้ (1) ทรัสตีลาออกจากการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ (2) ทรัสตีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (3) ทรัสตีเลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (4) ทรัสตีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี โดยเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนให้เป็นไปตามสัญญานี้ (6) ทรัสตีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552 3. การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสตีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสตีรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสตีรายเดิม 4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสตีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
ความเป็นอิสระของทรัสตีและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสตี	• ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ • หากทรัสตีมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้ • ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด
	โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศที่ สร. 27/2557 • ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสตีต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ทรัสตีต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสตีไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีซึ่งอาจทำให้ทรัสตีไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
ผู้จัดการกองทรัสต์	• ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน[1] โดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (ก) ในกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มิใช่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขั้นต้นตามประกาศการดำรงเงินกองทุน ให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง (ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสตีภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.

หัวข้อ	รายละเอียด
	ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม *<u>หมายเหตุ</u> [1] ประกาศการดำรงเงินกองทุน หมายถึงประกาศดังต่อไปนี้* *(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม* *(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม* • กรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555 (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศที่ สช. 29/2555 (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม 2. กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือ ข้อ (2) (ข) หรือ (ค) หรือ ข้อ (3) หรือ ข้อ (4) หรือ ข้อ (5) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ๆ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) (ก) ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ 3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย 4. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	• การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ต้องได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสตี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

หัวข้อ	รายละเอียด
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ • กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป 1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสตีไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าวจะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ 2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและไม่กระทบ

หัวข้อ	รายละเอียด
	สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี
การเลิกกองทรัสต์	• เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสตีไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสตีได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสตีขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ (4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตีแต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้ (5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ (6) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ (7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว 22,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 220,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105561090266
โทรศัพท์	02-351-1803
Website	http://www.ktbstreit.co.th/
Email	info@ktbstreit.co.th
ทุนจดทะเบียน	22,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	22,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	220,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	▪ นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ ▪ นายจอง คยู คิม ▪ นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย ▪ นายฮักกุ ลี ▪ นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ ▪ นายดง โฮ โค ▪ นายคยอง ชอน ลี
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ นายจอง คยู คิม นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา: บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ : 1 กันยายน 2564

9.4.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 กันยายน 2564

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) [1/]	132,000	60.00
2	นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ	53,310	24.23
3	บริษัท วี แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด	19,800	9.00
4	นายวีรสิทธิ์ ไกรรวี	7,445	3.38
5	นางสาวสิรินทร แพทย์รักษ์	7,445	3.38
รวม		220,000	100.00

หมายเหตุ:

[1/] บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทโฮลดิ้ง (Holding company) หมายถึง บริษัทที่มีการประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก และไม่มีการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง และมีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2564 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท เคทีบี อินเวสเม้นท์ แอนด์ซิคคิวริตี้ คอมพานี ลิมิเต็ด[2/]	3,340,792	60.49
2	บริษัท เคทีบี แอสเส็ต แมเนจเม้นท์ คอมพานี ลิมิเต็ด	519,207	9.40
3	นายวิน อุดมรัชตวนิชย์	407,000	7.37
4	นายพีระเดช ตรงกิจไพศาล	375,500	6.80
5	นางสาวสุมาลี คงคาทอง	300,000	5.43
6	นายสัตยะพล สัจจเตชะ	164,000	2.97
7	นายสุสิชณ์ทักษ์ อัจฉริยะสมบัติ	100,000	1.81
8	นายพิชญา พุทธารี	50,000	0.91
9	นายวศิน พุทธารี	50,000	0.91
10	นายวิศรุต พุทธารี	50,000	0.91
11	รายย่อยอื่นๆ	166,001	3.01
รวม		**5,522,500**	**100.00**

หมายเหตุ:

[2/] เคทีบี อินเวสเม้นท์ แอนด์ซิคคิวริตี้ คอมพานี ลิมิเต็ด ซึ่งถือหุ้นของบริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 60.49 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกาหลีใต้ ประกอบธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินแก่ลูกค้ารายย่อยและสถาบัน

ที่มา: บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

9.4.3 โครงสร้างการจัดการ

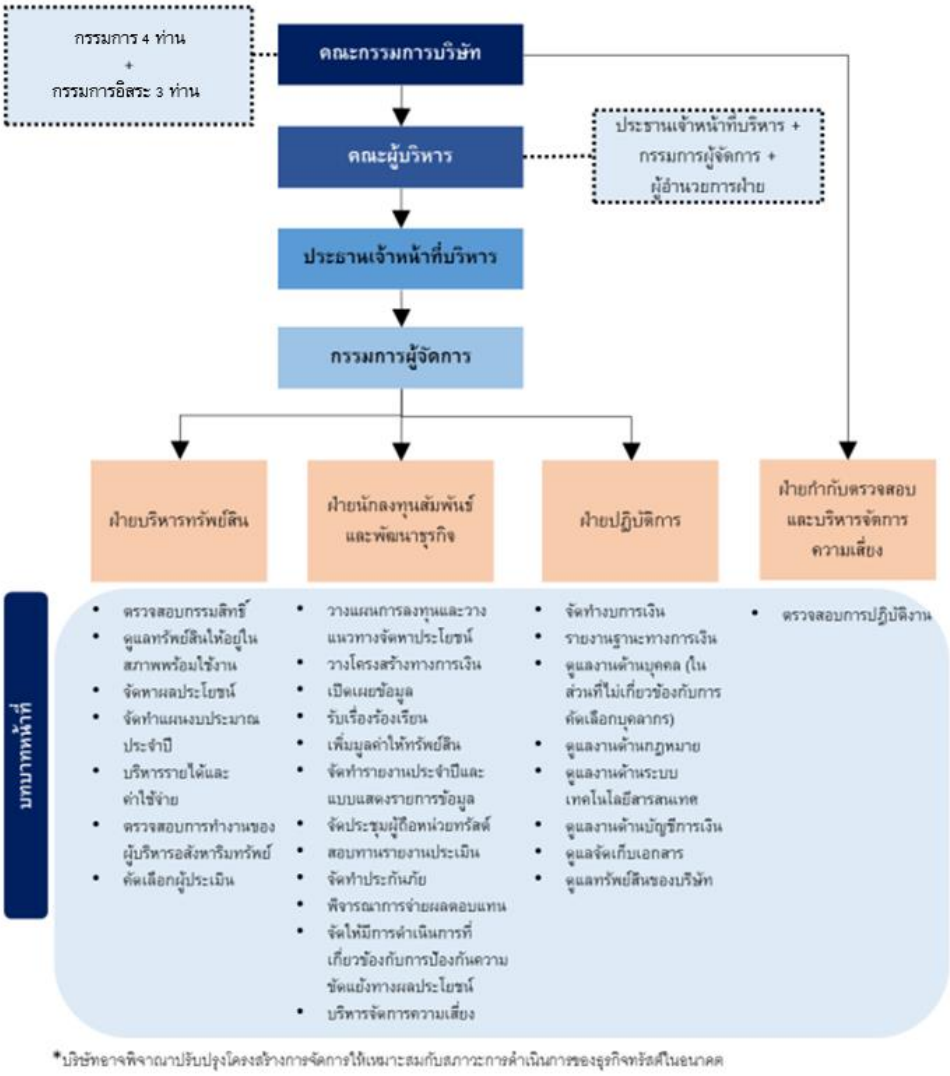
โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและพนักงานปฏิบัติการ ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการ

กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน มีความโปร่งใส และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย 4 ฝ่ายงานหลัก โดย (1) ฝ่ายปฏิบัติการ (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และ (3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะขึ้นตรงต่อกรรมการผู้จัดการ โดยที่กรรมการผู้จัดการ จะขึ้นตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ ส่วน (4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามที่ปรากฏในแผนผังโครงสร้างการจัดการด้านล่าง

โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ จะมอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายปฏิบัติการให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“KTBSTSEC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

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



<u>คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 7 คน ดังนี้

1. นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ กรรมการ
3. นายจอง คยู คิม กรรมการ
4. นายฮักกุ ลี กรรมการ
5. นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ กรรมการ
6. นายดง โฮ โค กรรมการอิสระ
7. นายคยอง ชอน ลี กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท : นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ นายจอง คยู คิม นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

<u>คณะผู้บริหารของกองทรัสต์</u>

มีจำนวน 7 คน (รวมผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์) ดังนี้

1. นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ[1/]	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการผู้จัดการ
3. นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
4. นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ
5. นายพุท ตุลยกุล[2/]	ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ
6. นายสราวุธ ปัญญา[2/]	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ)
7. นายชาตรี โสภณวานิช[2/]	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง (ดูแลด้านบริหารความเสี่ยง)

หมายเหตุ: 1/ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการบริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด (“TCDC”) ซึ่งมีลักษณะเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากนี้ TCDC มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว คือ บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด (“AWH”) ซึ่งประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าและให้บริการ

2/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง KTBSTSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ ปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

9.4.3.1 **คณะกรรมการ**

รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	• ปริญญาโท พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	• เลขาธิการ คณะกรรมการกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ • รองผู้จัดการ สายงานการตลาดและงานบริการหลังการซื้อขาย หลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				• ประธานศูนย์ระดมทุนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย • ประธานที่ปรึกษาตลาดหลักทรัพย์ MAI • กรรมการ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด • กรรมการ บริษัท เซ็ทเทรด ดอท คอม จำกัด • กรรมการ บริษัท สำนักหักบัญชี (ประเทศไทย) จำกัด • กรรมการ บริษัท สยามดีอาร์ จำกัด • กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนต่างด้าว จำกัด • กรรมการ บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด • กรรมการ บริษัท แฟมิลี่โนฮาว จำกัด • ผู้อำนวยการฝ่ายทะเบียนบริการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ • กรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ • กรรมการ สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				• กรรมการบริหารโครงการปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ (MBA) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2	นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	• MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University • BBA, La Sierra University	• กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด • กรรมการ บรษัท อควา แอด จำกัด • กรรมการ บริษัท แอคคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด • กรรมการ บริษัท 121 พาวเวอร์ จำกัด • กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด • กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) • กรรมการ บริษัท มันตรา แอสเซ็ท จำกัด
3	นายจอง คยู คิม	กรรมการ	• ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต Korea University	• ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ● รองประธาน บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ● กรรมการ KTB Securities Investment Co., Ltd.
4	นายฮักกุ ลี	กรรมการ	● Master of Hospitality Management, Florida International University ● Geography Education, Korea University	● Executive Vice President of AI Division, KTB Asset Management (South Korea) ● Director of Real Estate, Hana Asset Management ● Vice President , Deutsche Bank AMC (RREEF) ● Real Estate Division, Samsung Life Insurance ● Hanwha Land Development Co., Ltd.
5	นายวิน อุดมรัชตวนิชย์	กรรมการ	● ปริญญาเอก สาขาเศรษฐศาสตร์, University of Missouri – Columbia, Columbia ประเทศสหรัฐอเมริกา ● ปริญญาโท สาขาบริหารวิศวกรรมศาสตร์, Old Dominion University	● ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ● ประธานกรรมการ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด ● ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			Norfolk (2001) ประเทศสหรัฐอเมริกา ● ปริญญาตรี สาขาบริหารวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ● ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด ● ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด
6	นายดง โฮ โค	กรรมการอิสระ	● Master of Accounting, Korea University, Korea ● Bachelor of Business Adminsitration, Korea University, Korea	● Managing Director, Woori Accounting Co., Ltd (Myanmar) ● Managing Director, Woori Accounting Co., Ltd (Thailand) ● Managing Director, Woori Accounting Co., Ltd (Cambodia)
7	นายคยอง ซอน ลี	กรรมการอิสระ	● Master of Law, Seoul National University, Korea ● Master of Law, University of Minnesota, USA ● Master of Business Administration, College of William and Mary, USA	● Legal Advisor, Hwang Sung Corporation ● Legal Advisor, Woori Atoz Group ● Legal Consultant, SUHO Law Cambodia Office ● Legal Consultant, Apex Law Vietnam/Cambodia Office

คณะกรรมการ

คุณสมบัติของคณะกรรมการ

1) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
2) คณะกรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลผู้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นผู้มีความรู้ด้านบัญชี กฎหมาย การประเมินค่าทรัพย์สิน และการเงิน อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และของผู้ถือหน่วยทรัสต์
3) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
4) กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสามารถจัดการกับปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
5) พิจารณา แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร ให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่า ผู้บริหารปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎหมายตลอดจนถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
7) พิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงพิจารณาแนวทางป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว
8) พิจารณาผลการดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เปรียบเทียบกับเป้าหมายหรือดัชนีชี้วัดในการดำเนินงาน ตลอดจนกำกับดูแล ให้คำแนะนำ เพื่อให้ฝ่ายงานต่างๆ ดำเนินงานด้วยความเรียบร้อย เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ
9) พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
10) กำกับดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตีให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติของหน่วยงานกำกับ

ดูแลที่เกี่ยวข้อง และติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงกำกับดูแล ให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้บริหาร เพื่อให้การดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการ สอดคล้องกับสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และกฎระเบียบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

11) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารจัดการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะผู้บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินงาน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่ได้กำหนดไว้ในหัวข้อ 9.4.5 การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานพิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสตี

(ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และ/หรือทรัสตี

(ค) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

(ง) งบประมาณประจำปี และแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับนี้ที่กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติ

(จ) เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะผู้บริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการฝ่ายงานของบริษัทฯ นำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

12) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและนำไปจัดหาประโยชน์ต่อจากการลงทุนดังกล่าว คณะกรรมการต้องพิจารณาและกำกับดูแลเพื่อทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการจะต้องตรวจสอบและสอบทานเพื่อทำให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีสาระสำคัญเข้าลักษณะดังต่อไปนี้

ก. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ค. มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)

ง. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด

จ. ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2) ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
- ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2.2) ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2.3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ และของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระบบจัดซื้อจัดจ้างตามที่ปรากฏอยู่ในคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงาน และระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

กรรมการอิสระ

<u>คุณสมบัติของกรรมการอิสระ</u>

บริษัทฯ จะคัดเลือกกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้ เข้าทำหน้าที่กรรมการอิสระของบริษัทฯ

(ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

(ข) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ค) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ง) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(จ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ฉ) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(ซ) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

(ฌ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

(ญ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

<u>ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ</u>

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(ข) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(จ) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

9.4.3.2 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

(2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายปฏิบัติการ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

(5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

(1) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

(2) โครงสร้างการบริหารจัดการภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) นโยบายในการดำเนินธุรกิจ

(4) การออกแบบ จัดวางและการปรับเปลี่ยนระบบงาน

(5) ประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(6) ประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(7) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(8) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์อาจจัดทำขึ้นด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(9) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

(10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

(ค) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมโดยไม่นับกรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิคส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(ง) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

9.4.3.3 **คณะผู้บริหาร**

รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	• MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University • BBA, La Sierra University	• กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด • กรรมการ บริษัท อควาแอด จำกัด

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				• กรรมการ บริษัท แอคคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด • กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทย คอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด • กรรมการ กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน • กรรมการ บริษัท มันตรา แอสเซ็ท จำกัด
2	นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการผู้จัดการ	• ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด
3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	• MSc Real Estate Management Reading University • วิศวกรรมศาสตร์โยธา (Civil Engineering) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	• ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
4	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	• MSc International Management, Strathclyde University	• ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			• การธนาคารและการเงิน (Banking and Finance) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	• ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
5	นายพุท ตุลยกุล [1/]	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายปฏิบัติการ	• ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี บัญชี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล	• ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
6	นายสราวุธ ปัญญา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) [1/]	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	• ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	• ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	นายชาตรี โสภณวานิช (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง) [1/]	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	• ปริญญาโท สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	• ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง KTBSTSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายต่างๆ ของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะผู้บริหาร ส่วนกรรมการ ผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายต่างๆ เป็นสมาชิกของคณะผู้บริหาร บริษัทฯกำหนดให้ประธานคณะผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะผู้บริหารมีดังต่อไปนี้

1) พิจารณาให้ความเห็นชอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

2) ติดตามประเด็นที่เกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน พิจารณาบทลงโทษต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ
3) ให้คำแนะนำต่อผู้บริหารและพนักงานในการพิจารณาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
4) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
6) ติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี
7) พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
8) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
9) ติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์
10) พิจารณาการจัดทำประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
11) พิจารณาการจัดทำประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
12) ติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์
13) ควบคุมให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดตามดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความครบถ้วน ถูกต้อง สมบูรณ์
14) พิจารณาคัดเลือกและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้รับมอบหมายงาน (Outsourced Service Provider)
15) กำกับดูแลให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเตรียมข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง เรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่กำหนด
16) พิจารณาจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
17) พิจารณาเรื่องร้องเรียนที่อาจมีนัยสำคัญอันก่อให้เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
18) พิจารณางบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์
19) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณของกองทรัสต์
20) พิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ตามกรอบงบประมาณที่ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างกำหนด
21) พิจารณาประเด็นอื่นๆ 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 และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

4) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
5) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการควบคุมดูแลงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก
3) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะผู้บริหาร
4) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.4.3.4 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

9.4.3.5 การประชุมของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9.4.3.3

9.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

1) บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคลากรผู้ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบและระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อ

ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) บริษัทฯ จะจัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
3) บริษัทฯ จะเปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
4) บริษัทฯ ผู้บริหาร พนักงาน จะไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น บริษัทฯ จะดำเนินการตามระบบงานที่มีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกรดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
7) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้
   7.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
   7.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
      7.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
      7.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
      7.2.3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
      7.2.4) บริษัทฯ จะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น
8) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือและดำเนินการตามจำเป็นและสมควรเพื่อส่งมอบงานให้แก่บุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนบริษัทฯ ให้สำเร็จลุล่วงไป
9) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

9.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

10) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

10.1) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

10.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

9.4.5 การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

โครงสร้างในการบริหารงานของบริษัทฯ นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย ซึ่งแต่ละฝ่ายงานจะมีผู้อำนวยการฝ่ายเป็นผู้มีอำนาจ หน้าที่ และรับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่และพันธกิจหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและจัดหาประโยชน์ การคัดเลือกผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการทำประกันภัยตามที่เหมาะสม เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดูแลการจัดหาประโยชน์และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ใช้บริการ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

2) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ มีหน้าที่และพันธกิจหลักในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังมีบทบาทสำคัญในการวางแผนการลงทุน คัดเลือกและพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ จัดให้มีการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตรวจสอบการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ยังมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

รวมทั้งวางแผนการตลาด การลงทุนและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด ตลอดจนถึงการวางนโยบายในการกู้ยืมเงินและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ การติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียน หรือข้อพิพาทต่างๆ นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ยังมีบทบาทในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการบริหารจัดการความเสี่ยง

3) ฝ่ายปฏิบัติการ

ฝ่ายปฏิบัติการมีหน้าที่และพันธกิจในการจัดทำบัญชีและงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดวางและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัย งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่งานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นงานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้

4) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

หรือคณะกรรมการบริษัทตามลำดับความสำคัญ (แล้วแต่กรณี)

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ คาดว่าจะเป็นดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	1	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	• ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	3	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	• ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายปฏิบัติการ[1/]	1	นายพุท ตุลยกุล	• ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง[1/]	2	นายสราวุธ ปัญญา (ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) นายชาตรี โสภณวานิช (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง)	• ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ 1/ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง KTBSTSEC เป็นผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายปฏิบัติการและฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 2. ระบบและขั้นตอนในการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ 3. ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) 4. การให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต.

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	5. การให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี
ระบบการควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	6. ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ 7. ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน 8. ระบบควบคุมดูแลทรัพย์สิน
ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	9. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน 10. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 11. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี 12. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ 13. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 14. การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับผลประโยชน์จากบริษัท / บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ 15. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	16. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าหลัก 17. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม 18. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 19. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ 20. ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	21. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 22. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) 23. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ 24. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าหลัก

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	25. ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource)
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	26. ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	27. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน 28. ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	29. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าหลักตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วง 30. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารโรงแรม 31. ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ 32. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 33. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง 34. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ 35. ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน 36. ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด 37. ระบบการติดตามจัดเก็บรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าตอบแทนจากผู้เช่าหลัก 38. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	39. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	40. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
ระบบการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	41. ระบบในการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
ระบบอื่นๆ เพิ่มเติม	42. ระบบควบคุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร

9.4.6 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทหรือการลงทุนในทรัสต์อื่น

กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทใดหรือการลงทุนในทรัสต์อื่นๆ

9.4.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการดำเนินงาน

(1) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เป็นฝ่ายติดต่อประสานงานกับทั้งบุคคลและนิติบุคคลภายนอก เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้สนับสนุน เจ้าของทรัพย์สิน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้ประกอบวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสรรหาโอกาสในการลงทุนมาเสนอให้แก่กองทรัสต์ ผ่านฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ

ในกรณีที่ฝ่ายงานอื่นๆ ซึ่งรู้จักกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้แนะนำโอกาสในการลงทุน จะต้องแจ้งให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจทราบ เพื่อทำหน้าที่ในการติดต่อประสานงานและศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นของโครงการลงทุน โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่คัดกรองโครงการลงทุนที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี และสอดคล้องกับนโยบายลงทุนของกองทรัสต์

(2) เมื่อเล็งเห็นโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมอบหมายให้บุคลากรในฝ่ายดำเนินการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งรวมถึงการจัดทำและวิเคราะห์ประมาณการรายรับรายจ่ายและผลตอบแทนของโครงการ การศึกษาข้อกฎหมาย ทำเลที่ตั้ง มูลค่าทรัพย์สินเมื่อตั้งกองทรัสต์เปรียบเทียบกับราคาขายทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินต้องการ เป็นต้น เพื่อทำการเจรจาต่อรองในขั้นต้น และกำหนดเงื่อนไขและสาระสำคัญในการลงทุนเบื้องต้นกับเจ้าของทรัพย์สิน หากเงื่อนไขเบื้องต้นลงตัว เป็นที่ยอมรับได้ของเจ้าของทรัพย์สิน ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะจัดทำข้อมูลสรุปรายละเอียดทรัพย์สินและเงื่อนไขในการลงทุนเพื่อนำเข้าที่ประชุมคณะผู้บริหารเพื่อพิจารณาร่วมกันก่อนนำเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการต่อไป

(3) เมื่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ นำเสนอโครงการลงทุนต่อที่ประชุมคณะผู้บริหารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ที่ประชุมจะร่วมกันพิจารณาอย่างรอบคอบในแง่ของหลักการความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) รวมถึงความเป็นไปได้ทางกฎหมาย (Legal Feasibility) และความเหมาะสมสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีข้อสงสัยหรือข้อกังวลที่ต้องการคำชี้แจงหรือคำอธิบายเพิ่มเติม ซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติว่าสมควรที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในโครงการดังกล่าว ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะรับเรื่องดังกล่าวเพื่อไปศึกษาหาข้อมูลเพิ่มเติม ก่อนนำมาเสนอใหม่ในที่ประชุมครั้งถัดไป

(4) เมื่อที่ประชุมทีมงานรวมทุกฝ่ายงาน มีความเห็นร่วมกันว่า โครงการลงทุนดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่าย ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการลงทุนเพื่อตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับฯ ประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย พร้อมทั้งแจ้งฝ่ายปฏิบัติการเพื่อสรรหาและจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญจะมีการสรุปข้อมูลและเอกสารทั้งหมดพร้อมกับนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

(4.1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มา ถือครอง และภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้นด้วย โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานตามความจำเป็นและเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน รับโอน อสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(4.2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

(4.2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และภาวการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา ตลอดจนแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

- พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ทั้งจากข้อมูลประมาณการและจากข้อมูลในอดีต เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปรียบเทียบกับคู่แข่งขัน
- พิจารณาอัตราหรือราคาค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมา เปรียบเทียบกับคู่แข่งขัน เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
- วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์

(4.2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

- วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าหรือการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงอาจใช้ข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทที่ประกอบธุรกิจลงทุนหรือบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง หรือสอบถามจากผู้ประกอบการทั่วไปในตลาด หรือนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือเปรียบเทียบกับกองทุนหรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงทั้งในไทยและต่างประเทศ

- กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา (ซึ่งอาจเป็นผลจากความไม่มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและแผนการตลาด) ประกอบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างยังอยู่ในสภาพดีสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร

  ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

(4.2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า (เช่น จ่ายภายในกำหนดหรือล่าช้านาน) ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อรายเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า การปรับเพิ่มค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมาทำได้มากน้อยเพียงใด ประเภทธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ หรือเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่าซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอ การเปิดเผยความเสี่ยงของขั้นตอนการบังคับหลักประกัน การกำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

(4.2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุงซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้น เพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรับรองค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินยังคงต้องจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่างๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

(4.2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานราชการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น

(4.2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4.2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน

(4.2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป ยกตัวอย่างเช่น กรณีหากหน่วยงานของรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุดหรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น หรือกรณีที่มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น

(4.2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่านั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

(4.2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่าตามการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

(4.2.13) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะจัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น

(4.2.14) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น

- สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ

- สัญญาเช่าไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะมิได้กระทำผิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาเช่า
- สัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือเมื่อผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดเงื่อนไขดังกล่าวภายหลังครบกำหนดระยะเวลาพอสมควรซึ่งกำหนดโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า
- สัญญาเช่ามีการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า (ถ้ามี)
- สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิกองทรัสต์ในการขายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการขายสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการขายได้ เป็นต้น)

ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในข้อนี้ ไม่เป็นเหตุในการตัดสิทธิกองทรัสต์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ แม้ว่าในสัญญาเช่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจะไม่มีข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวบางเงื่อนไขก็ตาม และในกรณีนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4.2.15) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน

(4.2.16) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

(4.2.17) ในการชำระเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกันและหรือสัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว จึงจะชำระเงินดังกล่าว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่

จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

(4.3) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ หากเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์หรือบริษัทหรือทรัสตีตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการผ่านฝ่ายปฏิบัติการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวิเคราะห์ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว

นอกจากกรณีดังกล่าว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ อาจดำเนินการร่วมกับฝ่ายปฏิบัติการให้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะมีการนำมาพิจารณาโดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เพื่อนำเสนอต่อคณะผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยอาจมีการนำมาเปิดเผยตามความจำเป็นและสมควรไว้ในเอกสารต่างๆ ที่จะจัดทำและเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ซึ่งอาจจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ)

(4.4) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย

(4.5) เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาให้ความเห็นชอบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(5) ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจพิจารณาแล้วเห็นว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะช่วยสร้างประโยชน์และมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีความสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ในจำนวนที่เพียงพอ (เช่น ผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน) ภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้นำเสนอการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามลำดับ พร้อมทั้งนำเสนอความเห็นของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์หรือบริษัทหรือทรัสตี กรรมการอิสระของบริษัทฯ จะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการ

บริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

(6) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทฯ แจ้งให้ทรัสตีทราบถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 7 วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายและตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในการขออนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

<u>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</u>

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนด**ค่าเช่า**ที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสตีเห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(6) ในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวโยงเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าและมีการกำกับดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 9.4.9. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.4.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่จะระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีส่วนทุนและผลประกอบการที่ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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 ไม่จำกัดจำนวนราย หากปรากฏว่ามีผู้เชี่ยวชาญที่สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้เพียงรายเดียว) โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า/ จัดหารายได้ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(ค) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะผู้บริหารพิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนคัดเลือก

(ง) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะผู้บริหารแจ้งให้ทรัสตีทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะผู้บริหาร

(จ) ทรัสตีรับทราบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ฉ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสตีจะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

(2) เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ในกรณีที่มีผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

ทั้งนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

(ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมตามดุลพินิจของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน อาทิ

- มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่และต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหลหรือการทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิผล
- มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต
- มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์
- มีระบบการจัดเก็บทรัพย์สินที่มีมูลค่าไว้ในพื้นที่ปลอดภัย
- มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ตามระบบที่มีการกำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน

(จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า บริษัทฯ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯ หรือทรัสตีสามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้

9.4.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่

(2) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์หรือไม่

(3) บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุว่าหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น

(8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง

(9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

(10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

(11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(12) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งมีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามกรอบระยะเวลาที่เหมาะสม นอกเหนือจากการพิจารณาผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินงานติดตามและเก็บข้อมูลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี

(13) ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะผู้บริหารพิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และแจ้งทรัสตีเพื่อทราบ

ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

(14) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.4.10 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ฝ่ายงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานนั้นๆ ปรึกษากับฝ่ายงานที่กำกับดูแลการดำเนินงาน คณะผู้บริหารบริษัทและคณะกรรมการบริษัท (ตามลำดับขั้นและความจำเป็นเหมาะสม) เพื่อขอความเห็นและคำแนะนำที่เชื่อได้ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการดังนี้ โดยความสนับสนุนจากฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- กำหนดวงเงินกู้ยืมและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- ในการนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ยังมีหน้าที่ในการตรวจสอบให้แน่ใจว่าได้มีการเอาประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรืออาจเข้าลงทุนในอนาคต และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกอย่างครอบคลุม ไม่ต่ำไปกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- ติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

(2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาได้จัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือ

สามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(3) ฝ่ายปฏิบัติการ จะจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(4) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(5) ฝ่ายกำกับฯ จะควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(6) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการพิจารณาอนุมัติรายรับรายจ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีการดำเนินการเกี่ยวกับดังต่อไปนี้

(6.1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการสนับสนุนด้านข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตัวแผนจะแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ เช่น

- พิจารณาใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังจากการตรวจสอบ (Post-Audit) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป
- ติดตามบริหารสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในแต่ละเดือน เพื่อให้กระแสรายรับของกองทรัสต์เป็นไปโดยสม่ำเสมอ โดยวางแผนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายเดิมจะไม่ต่อสัญญาเช่า
- วางแผนการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดสุทธิของกองทรัสต์

(6.2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยง

ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานหรือกำหนดค่าตอบแทนในลักษณะอัตราคงที่ เป็นต้น

(6.3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณา หรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(6.4) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เช่น ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น ระบุขนาดพื้นที่ที่ต้องการเช่า สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(6.5) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยความเห็นชอบของกรรมการผู้จัดการหรือผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าเพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(6.6) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Repair and Maintenance) และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน (Capital Expenditures) เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน

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

(6.7) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

(6.8) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในด้านดังต่อไปนี้

- ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะติดตาม และควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับค่าเช่าโดยครบถ้วน
- การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ

- การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการบัญชี ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน เป็นต้น
- การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์

(6.9) ในกรณีที่สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าภาษีต่างๆ หรือค่าเบี้ยประกันภัย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ แทนกองทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่า เป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว (มิฉะนั้นกองทรัสต์อาจต้องชำระเอง เพื่อไม่ให้กองทรัสต์เข้าข่ายกระทำผิดกฎหมายว่าด้วยภาษีหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดของกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำประกันวินาศภัย) และบริษัทฯ จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป

(6.10) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอาจเข้าไปสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจทำให้พบความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจได้

(6.11) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
  - กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอและหลักประกันการเช่าดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถเรียกบังคับหลักประกันได้ทันทีโดยกองทรัสต์ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนที่จะบังคับหลักประกันนั้น อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งวางเป็นหลักประกันมีข้อกำหนดตามกฎหมายให้ต้องมีการฟ้องบังคับหลักประกันก่อน บริษัทฯ ต้องเปิดเผยความเสี่ยงเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลา

และค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการบังคับหลักประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

- กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำได้โดยสะดวก ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจให้ผู้เช่ากำหนดในสัญญาให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงหรือปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องติดตามให้มีการดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าปลายทางรับทราบและยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ด้วย
- กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง ต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัสตีของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับว่าจ้างจากผู้เช่า ยังคงมีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง
- กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดียวนั้นได้ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด อาทิ ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น

(6.12) ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้เช่ารายนั้นนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์โดยผู้เช่ามีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกเข้ามาบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีระบบในการติดตามควบคุมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าได้ทำหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้หรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็น (โดยเฉพาะกรณีที่มีสัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูป Profit Sharing หรือส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า) รวมทั้งผู้เช่ามีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

(6.13) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอผลการประเมินของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์พร้อมทั้งแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาให้คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณารับทราบ

9.4.11 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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)

(2) ให้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วง 30 วันก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

(4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

9.4.12 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียม

พื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) ทั้งนี้ โดยมีจำนวนไม่ต่ำกว่าปีละ 10.00 ล้านบาทสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัสตีตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

9.4.13 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
1	งบการเงินของกองทรัสต์	
1.1	งบการเงินรายไตรมาส (ฉบับสอบทาน)	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
1.2	งบการเงินประจำรอบปีบัญชี (ฉบับตรวจสอบ)	ภายในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งดังนี้ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่)
	รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ)	ส่งพร้อมงบการเงิน
2	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส
3	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
4	รายงานประจำปีของกองทรัสต์	ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี หมายเหตุ: การจัดส่งรายงานประจำปีให้จัดส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี
5	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า
6	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	เปิดเผยโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
7	รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	เปิดเผยต่อโดยไม่ชักช้า ในวันที่กองทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้ว

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
8	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	เปิดเผยวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อตลาดหลักทรัพย์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิดังกล่าว
9	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	จัดส่งเอกสารให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

9.4.14 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุดังต่อไปนี้

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
(2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
(3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
(4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
(5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
(6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี
(8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
(9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
(10) การเลิกกองทรัสต์
(11) กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

9.4.14.1. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
(2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้
    - เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสตี
    - ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

9.4.14.2. **การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามระยะเวลาดังนี้

(1) ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ

(2) ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจาก (1)

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

9.4.14.3. **องค์ประชุม**

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

9.4.14.4. **วิธีการมอบฉันทะ**

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสตี หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

9.4.14.5. **วิธีการนับคะแนนเสียง**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9.4.14.6. **มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
   (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
   (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
   (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
   (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
   (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
   (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์
   (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
   (8) การเลิกกองทรัสต์

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

9.4.14.7. **กรณีมีการประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ**

กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

9.4.15 **วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์**

9.4.15.1 **เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์**

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสตีเพื่อความเสียหายใดๆ

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง 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

9.4.15.2 **วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่**

(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ยกเว้นเหตุตามข้อ 9.4.15.1 (2) (ก) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการ

ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

(2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 9.4.15.1 (2) (ก) ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสตีบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

(4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.

9.4.15.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสตีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสตีในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4.15.4 การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วย

ทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4.15.5 **หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง**

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

9.4.16 **การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ๆ**

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นๆ

9.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์)	(1) โครงการริช แอสเซ็ท
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (แต่งตั้งโดย ผู้จัดการกองทรัสต์)	(1) โครงการเอสที บางบ่อ (2) โครงการเอสที บางปะอิน (3) โครงการซัมเมอร์ฮับ (4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

9.5.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	21 มกราคม 2548
โทรศัพท์	:	02-313-3469
โทรสาร	:	-
เว็บไซต์	:	http://www.rich-asset.com/
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท

(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่า หรือขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือสนใจขยายสาขาคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมาปี 2554 ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติเต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 8 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายนิรันต์ ครุยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรธนิตนันท์	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 1 กันยายน 2564

2) <u>บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด</u>

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	25 หมู่ที่ 13 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
เลขทะเบียนบริษัท	:	0135560021911
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	16 ตุลาคม 2560
โทรศัพท์	:	02-260-1181
โทรสาร	:	02-260-1181
เว็บไซต์	:	https://www.stpi.co.th/
ทุนจดทะเบียน	:	440,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	440,000,000 บาท

(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภทให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 5 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวรราช พรหมขุนทอง	1	0.00
3	นางอนิลรัตน์ นิติสาโรจน์	1	0.00
4	นางอาทิตยา ชาญวีรกูล	1	0.00
รวม		**44,000,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL เอกสาร ณ วันที่ 9 กรกฎาคม 2564

9.5.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสตีพิจารณารับทราบอย่างน้อย 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 ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุด

(6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

9.5.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด

ก. ค่าธรรมเนียมการบริหาร

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน[1/] ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

[1/]*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ (ไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยรับ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี*

ข. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน[2/]
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน[2/]

[2/]*รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี*

ค. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตรา

ค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (2) นี้

2) <u>บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด</u>

ก. ค่าธรรมเนียมการบริหาร

<u>โครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน</u>

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน[1/] ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน[2/] สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<u>โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u>

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1 – 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน[1/]
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน[1/]

[1/]*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ ที่ (ไม่รวม*

รายได้จาก ดอกเบี้ยรับ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

[2/]ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน หมายถึง ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวดๆ เป็นรายเดือนตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ข. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

<u>โครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสทีบางปะอิน</u>

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน[1/]
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน[1/]

<u>โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์</u>

ระยะเวลา	ค่าธรรมเนียมการบริหาร
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/]

[1/]รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน)ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

ค. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 1 เดือน

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 1 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (1) นี้

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมตามข้อ (2) นี้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

9.6 ทรัสตี

9.6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสตี	:	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 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท

9.6.2 โครงสร้างการถือหุ้น

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2	นายประทาน อัฉราวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณฑ์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2564

9.6.3 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสตีได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสตีจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

9.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสตีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) <u>หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน</u>

(1) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก

(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

2) <u>หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

(5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(7) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

(ง) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(8) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

3) <u>หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์</u>

(1) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

(2) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(3) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(4) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

(5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสตีมีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(6) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้

ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(7) ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

(8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

(9) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตี เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทรัสตีมีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสตีด้วย

(11) ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(13) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

(14) ให้ทรัสตีแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี

(15) ให้ทรัสตีงดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

4) <u>หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสตีเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

5) <u>หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์</u>

ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้นให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

6) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

(1) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี

(2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(3) ทรัสตีอาจมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตี หรือผู้อื่นดำเนินการได้

(4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.6.4 6) ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี ดังนี้

(1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(3) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสตีสามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติการทำงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสตีจะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

(1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล

(ค) ทรัสตีรายอื่น

(ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสตีจะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสตีจะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด

7) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสตีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามข้างต้น ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสตีมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสตี ให้ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสตีใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสตีจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

8) ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสตีอาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสตีได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีไม่จำต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

9.6.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสตี

ทรัสตีจะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสตีในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

9.7 คณะกรรมการลงทุน

ไม่มี

9.8 ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

9.8.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
ที่อยู่	:	อาคาร เค.เอส.แอล. ทาวเวอร์ ชั้น 18 (A) เลขที่ 503/21 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	02-642-6172-4

9.8.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

9.8.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่
1. บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (“KTAC”)	972/1 อาคารสุบิน ชั้น 2 ถนนริมคลองสามเสน แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-641-5157-61 โทรสาร 02-641-5162-63

บริษัทผู้ประเมิน	ที่อยู่
2. บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด ("YA")	47 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-247-9820 โทรสาร 02-247-9308
3. บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ("The V&C")	โซน B-2 ชั้น 12 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ 719 ถนนพระราม 9 บางกะปิ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 02-717-0801-8 โทรสาร 02-717-0800

9.8.4 ที่ปรึกษาการเงิน

ชื่อ : บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 15 อาคารมหาทุนพลาซ่า 888/151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02-651-4447

9.8.5 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่อยู่ : 57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16 ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02-108-2344

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ก. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก	รายเดือน
ข. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)			
ข.1 กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	รายครั้ง
ข.2 กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ข.3 กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ตามที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสตีขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี	ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัยซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาด และ/หรือ ภาวะอุตสาหกรรม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย และ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์			
ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น			
ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย และค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีอันประกอบด้วย			
ก. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ข. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือที่ปรึกษาต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
สาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือถนนส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดินอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายบอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้าตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพื่อเยี่ยมชมและตรวจสอบสถานภาพทรัพย์สิน และการบริหารจัดการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษาเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อสังคมออนไลน์ต่าง ๆ การจัดหรือสนับสนุนงานการกุศลต่าง ๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนาเพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ (FF&E)	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	กรณีมีการปรับปรุงเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรม สัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหาบุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าเลขานุการบริษัท ค่านายทะเบียนบริษัท ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/วางแผนภาษี การทำงานด้านธุรการ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างดูแลระบบและการจัดการในด้านต่าง ๆ ค่าการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับรอง ลูกค้า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่อ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
อาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจากกองควบคุมอาคาร			
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัล เนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่าง ๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ทำงานภายในอาคาร ลูกค้า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทน และ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพิธีกรรมทางศาสนาและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาลพระภูมิ งานทำบุญอาคารประจำปี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/หรือดำรงสถานะอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือพลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการต่อใบอนุญาต ใบรับรองต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การซ้อมอพยพหนีไฟ และการอมรมดับเพลิงประจำปี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการจัดหาหรือการได้มาหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			
ก. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ข. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ง. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
จ. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฉ. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้ เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา เว็ปไซต์ สื่อสังคมออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ทรัพย์สิน โฆษณาขอบคุณการสนับสนุนการจองซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ			
ช. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ซ. ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ และ/หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฌ. ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ญ. ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการเช่า ค่าทำรังวัด ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น			
ฎ. ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฏ. ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฐ. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ฑ. ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฒ. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ณ. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

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

11.1 ธุรกรรมรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

11.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

	ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1.	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	• เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

11.1.2 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสตีซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภท คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า เป็นอย่างดี	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก และมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน 2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ยกเว้นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก) 2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มา

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

11.1.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
   บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
   - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
   - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
   - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
   - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
   - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
   - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในกรณีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มา

หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 9 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์” และเอกสารแนบ 1 “สัญญาก่อตั้งทรัสต์”

11.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

11.2.1 รายชื่อทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

	ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	การประกอบธุรกิจและความสัมพันธ์
1.	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”)	• เป็นทรัสตีของกองทรัสต์
2.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”)	• เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี โดยธนาคารกสิกรไทยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KASSET

11.2.2 รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ทรัสตีและ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
KASSET	KASSET ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	KASSET จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาสินทรัพย์ โดยคิดเป็น - อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ดีในกรณีที่กองทรัสต์มีได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสตีขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right

ทรัสตีและ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตรา ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ - เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้รับบริการพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญาบริการพื้นที่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยมีค่าบริการ	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับ	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายย

ทรัสตีและ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
	เท่ากับประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน และค่าบริการตลอดอายุสัญญาประมาณ 96,000 บาท	ผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	อื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

11.2.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ระหว่างของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีหรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการที่ทรัสตีเรียกเก็บค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในในสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 9.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์” และเอกสารแนบ 1 “สัญญาก่อตั้งทรัสต์” ข้อ 13

ส่วนที่ 2.3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.	**ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์** (Management Discussion and Analysis: MD&A)

เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้ง ดังนั้นจึงยังไม่มีผลการดำเนินงาน สำหรับข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.9.1 ผลการดำเนินงานในอดีต

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust: KTBSTMR) ต่อนักลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 301,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 3,015,000,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ในกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย แต่ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
สำหรับกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ภายในระยะเวลาจองซื้อตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564	- หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้ง

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		เดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ โดยสามารถชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค เพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง - หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น
สำหรับผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ภายในระยะเวลาจองซื้อตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564	- หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		โดยสามารถชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค เพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง - หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น
สำหรับนักลงทุนสถาบัน	ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564	- หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ โดยสามารถชำระเป็น (1) การ

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		โอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค เพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง - หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น
สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	- ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาจองซื้อตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564 - หรือ จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยจองซื้อผ่าน	<u>การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อ (Hard Copy)</u> - หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
	เจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564 - หรือ จองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่สามารถให้บริการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านระบบนี้ได้ (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านระบบออนไลน์) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564	โดยสามารถชำระเป็น (1) การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค เพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยการชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง - หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น <u>การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป</u> - ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564 โดยชำระเป็น (1) การโอน

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		เงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) (2) การหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ <u>การจองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์</u> - ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564 โดยชำระการโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS)

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust: KTBSTMR) จะเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 และเป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort โดยในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7.4 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7.4

2.1.1 ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ จะพิจารณาจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่

(1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
(2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
(3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
(4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
(5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ

(6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(7) การกำหนดราคาลงทุนของสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาด

2.1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(1) กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ประมาณ 15,052,500 หน่วย
(2) ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ประมาณ 2,864,500 หน่วย
(3) นักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 141,791,500หน่วย
(4) บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 141,791,500หน่วย

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw Back/Claw Forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนดดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน* หมายถึง กลุ่ม ริช แอสเซ็ท และ/หรือ กลุ่มเอสทีพีแอล (รวมเรียกว่า "**กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามประกาศ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 โดยสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.1

หมายเหตุ: * กลุ่มบุคคลเดียวกัน หมายถึง

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม ตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทั้งนี้ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

(1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางการค้า ลูกค้า เจ้าหนี้การค้า พนักงานและที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นต้น

(2) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าหรือคู่ค้าของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในอนาคต

(3) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาแล้วว่าสามารถให้ความช่วยเหลือกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการประกอบธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต

(4) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้บริหาร กรรมการและผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2 ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่ ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยคำว่า **“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย”** ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ โดยให้พิจารณาจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นสำคัญ

นักลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทย

(2) ธนาคารพาณิชย์

(3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(4) บริษัทเงินทุน

(5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(6) บริษัทหลักทรัพย์

(7) บริษัทประกันวินาศภัย

(8) บริษัทประกันชีวิต

(9) กองทุนรวม

(10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ ผู้ลงทุนรายใหญ่ หรือผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (25)

(11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(13) กองทุนประกันสังคม

(14) กองทุนการออมแห่งชาติ

(15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

(16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ

(18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

(19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(20) นิติบุคคลประเภทบรรษัท

(21) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)

(23) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

(24) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.3 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยคำว่า **“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย”** ให้อนุโลมตามบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หมายถึง

บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มิใช่นักลงทุนสถาบันตามที่ระบุไว้ข้างต้น ซึ่งเป็นลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3

บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.4 โดยวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.4 ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่

ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกองทุนรวมซึ่งมีลักษณะต้องห้าม ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยคำว่า **"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" "ผู้มีอำนาจควบคุม" "บริษัทใหญ่" "บริษัทย่อย"** ให้อนุโลมตามบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

2.1.3 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

2.1.3.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 351-1800
www.ktbst.co.th

2.1.3.2 ผู้จัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
999/9 อาคาร ดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18 และ ชั้น 25 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 658 – 9500
www.fnsyrus.com

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
942/81 ชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถนนพระราม 4
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (02) 660 – 6677
www.merchant.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ ไอร่า จำกัด (มหาชน)
319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 17 และ 20 ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 080 – 2888
www.aira.co.th

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทาง สื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

2.1.4 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายไม่เกินร้อยละ 2.5 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1.5 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ ในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงยังมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นหน่วยทรัสต์จดทะเบียน

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2563 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นแล้ว และพบว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) แต่ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 (รวมถึงที่มีแก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่วันที่หนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้ในวันที่ 17 กันยายน 2564 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายจนถึงวันสิ้นสุดการจองซื้อในวันที่ 29 ตุลาคม 2564 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลไม่แตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จาก เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ http://www.sec.or.th เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

เมื่อผู้จองซื้อยื่นใบจองซื้อที่ลงลายมือชื่อเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะถือว่าผู้จองซื้อได้ให้คำรับรองว่าข้อมูลรายละเอียด รวมทั้งลายมือชื่อที่ได้ลงไว้แล้วในใบจองซื้อนั้น (ไม่ว่าผู้จองซื้อเป็นผู้กรอกข้อมูลรายละเอียด และลงลายมือชื่อในใบจองซื้อนั้นเอง หรือผู้รับมอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งรวมถึงบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือบุคคลใดเป็นผู้กรอกให้) ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นจริง หากปรากฏว่าข้อมูล รายละเอียด หรือลายมือชื่อดังกล่าวผิดพลาด ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือไม่เป็นจริง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่รับผิดชอบ และขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลพินิจในการปฏิเสธการจองซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือหากมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์หรือดำเนินการใดๆ ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายใต้ส่วนที่ 3 นี้ โดยผิดพลาดหรือเกิดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ผู้จองซื้อตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือเรียกให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญเสียใดๆ ทั้งสิ้น และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายหรือความสูญเสียที่เกิดขึ้น ไม่ว่ากรณีใดๆ

รายละเอียดวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

2.3.1 สำหรับกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอม

จากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้

จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสตีหรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสตีต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.1 (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

2.3.2 **สำหรับผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

<u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตรา

สำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign

Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสตีหรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสตีต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.2 (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

2.3.3 สำหรับนักลงทุนสถาบัน

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

<u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ</u>

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน</u>

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อ

ที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ กำหนด และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ อาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสตีหรือ

บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสตีต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.3 (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

2.3.4 **สำหรับบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)**

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องปฏิบัติตามวิธีดังต่อไปนี้

2.3.4.1 **การจองซื้อโดยการส่งใบจองซื้อ** (Hard Copy) **พร้อมเอกสารประกอบ**

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

เว้นแต่ผู้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นจากผู้จองซื้อจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นแต่ละกรณีไป โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นดังกล่าวขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพ ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) คำยินยอมจากผู้ปกครอง สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) ที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) และรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการ

รับความเสี่ยงในการลงทุน (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจนถึงวันจองซื้อ ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น ภายในระยะเวลาจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย โดยมีวิธีชำระเงินค่าจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 26 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยชำระเป็น (1) ชำระโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) (2) เช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียงฉบับเดียว ลงวันที่ไม่เกินวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เท่านั้น และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตเดียวกันภายในวันทำการถัดไป ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค ดร๊าฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

หากจองซื้อในช่วงหลังเวลา 12.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 27 ตุลาคม 2564 หรือในช่วงเวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 28 – 29 ตุลาคม 2564 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อโดยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็ค (ถ้ามี) โดยจำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564) อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ

2.7 วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อนึ่ง กรณีมีการขยายระยะเวลาจองซื้อและรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (BAHTNET) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสตีหรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสตีต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อจะต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อในข้อ (ค) มายังผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในเวลาจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 09.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 19 – 29 ตุลาคม 2564

(ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอรับเงินคืนไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 2.3.4 (ก) ถึง (จ) ข้างต้นได้

2.3.4.2 การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป

(ก) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป) ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564 โดยชำระเป็น (1) การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) (2) การหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อสามารถยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจองซื้อ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจองซื้อแล้วไม่เกิน 2 ปีจนถึงวันจองซื้อ ซึ่งผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พร้อมแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อก่อนการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปจะต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญ

ของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน (ข) - (จ)

(ข) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

(ค) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น เลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด ธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีเงินโอนอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น

(ง) ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนดังกล่าว

(จ) ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ โดยผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด ภายในระยะเวลาจองซื้อ

2.3.4.3 **การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์** (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 (เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 19 ตุลาคม 2564 จนถึงเวลา 15.00 น. ของวันที่ 28 ตุลาคม 2564 โดยชำระผ่านการโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์จำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะทำการจองซื้อดังกล่าว จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถ

ตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวน ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) หรือหนังสือชี้ชวนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่รับจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนหรือเงื่อนไข ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปหรือผ่านระบบออนไลน์ (Online) ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองซื้อโดยการส่งใบจองซื้อ (Hard Copy) ในข้อ 2.3.4.1 ได้

2.4 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(2) กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(3) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 และข้อ 2.5

(4) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม

(6) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้น

และดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นหลัก

(7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

(8) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์จะได้เข้าผูกพันตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน กล่าวคือ (1) กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน (2) ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) นักลงทุนสถาบัน และ (4) บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

(1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภทเพื่อทำให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขาย

(2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเอง และผู้ที่เกี่ยวข้องรวมถึงกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้ ตลอดจนบุคคลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 ข้อ 20 (2) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหลักทรัพย์เฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 21 ของประกาศดังกล่าว และประกาศที่ ทจ. 49/2555

(3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/Claw forward) ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนอย่างเป็นธรรม และ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมิได้จัดสรรหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

2.5.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ กลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

2.5.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบันรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 อาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

2.5.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนด โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะเป็นลูกค้าของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อน จึงจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนดแล้ว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นเพิ่มเติม

2.6 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่ กร. 14/2555 ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสตีของกองทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

(ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น)

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

อีกทั้ง เพื่อมิให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าวขัดต่อประกาศที่ ทจ. 49/2555 ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในเกณฑ์นั้น ทั้งนี้ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย โดยในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

2.7 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีต่างๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

2.7.1 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ กรณีผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่าย การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ และกรณีที่ผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา ดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อผ่านบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กล่าวคือ กรณีผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่าย การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชี

ธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ และกรณีที่ผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายจะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 10 วันทำการตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา ดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินคืนเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.7.3 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ซึ่งเป็นผู้รับการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 30 วันหลังสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ติดต่อขอรับเช็คดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย จะจัดส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

2.7.4 กรณีที่มียกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

(1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการหรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์

(3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

(4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้

(7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อมีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และจะพิจารณาคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ โดยวิธีใดวิธีหนึ่ง กรณีผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่าย การโอนเงินอัตโนมัติ (หรือที่เรียกว่า “Automatic Transfer System หรือ “ATS”) หรือการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ และกรณีที่ผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายจะคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีธนาคาร พร้อมลงลายมือชื่อ) หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 10 วันทำการ ตามลำดับ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อข้างต้นจะเป็นไปตามระยะเวลาและวิธีการที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

หากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นได้ อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าวนั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนคืนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วนตามที่ได้ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายจะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.8 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จอง

ซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้นำหน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในขณะเดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ดำเนินการตาม (1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ตาม (2) ที่จะกล่าวไว้ด้านล่างนี้ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องกรอกข้อมูลในเอกสารประกอบการจองซื้อ ได้แก่ “ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับดำเนินงานตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)” สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และเอกสาร “คำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA” สำหรับผู้จองซื้อนิติบุคคลเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล และนำส่งให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ พร้อมเอกสารจองซื้ออื่นๆ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบสอบถามสำหรับตรวจสถานะ FATCA หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 8 (3) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อ

สามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ หรือ ข้อมูลที่ผู้จองซื้อระบุไม่สัมพันธ์กันหรือไม่ชัดเจนหรือไม่ได้ระบุรหัสสมาชิกบริษัทหลักทรัพย์ ชื่อบริษัทหลักทรัพย์ หรือหมายเลขบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกเป็นใบทรัสต์ให้แทน และผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรได้ทันวันทำการแรกของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรร

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

- ไม่มี -

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	**มูลค่าไม่เกิน (ล้านบาท)**
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ประมาณ 0.60
ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ประมาณ 1.56
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินทุนของกองทรัสต์[1/]	ประมาณ 78.81
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ[2/]	ประมาณ 10.54
รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดประมาณ	**ประมาณ 91.51**

หมายเหตุ : 1/ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินทุนของกองทรัสต์ รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ซื้อหน่วยทรัสต์เบื้องต้นในต่างประเทศ

2/ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ด้านภาษีการเงิน และกฎหมาย ค่าจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

(ร่าง)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)

ระหว่าง

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ [•] 2564

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม 1
2. การก่อตั้งทรัสต์ 5
3. หน่วยทรัสต์ 10
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ 11
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 13
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 15
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ 17
8. การลงทุนของกองทรัสต์ 20
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 35
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 36
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 39
11/1. การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ 43
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 44
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี 44
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 45
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 51
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 54
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 60
18. ทรัสตี 61
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ 80
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย 93
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา 94
22. การเลิกกองทรัสต์ 95

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด 96
24. คำบอกกล่าว 97
25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ 98
26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ 98
27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา 98
28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท 98
เอกสารแนบ 1 ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ..... - 1 -
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ..... - 2 -
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ..... - 5 -
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ..... - 6 -
เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ..... - 23 -
เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ..... - 25 -

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] 2563 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**") ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้ง**กองทรัสต์**แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** เรียกว่า "**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์** (KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust)" ชื่อย่อ "KTBSTMR"

ข. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**เมื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์**สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

ค. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสตี**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** และ

ง. **ทรัสตี**มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์** และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. **คำนิยาม**

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 และประกาศอื่นที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**

		หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust): KTBSTMR
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**ตามมติที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ให้อำนาจ**ผู้จัดการกองทรัสต์**กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรร**หน่วยทรัสต์**เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงค่าบริการส่วนกลาง (Common Area Management Fee) และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ.** 49/2555 และประกาศอื่นที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่**ทรัพย์สินหลัก** ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตาม**ประกาศ สร.** 26/2555
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์อื่น	หมายถึง	ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

		ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)	หมายถึง	(1) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (2) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)
บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 27/2557	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศการดำรงเงินกองทุน	หมายถึง	ประกาศดังต่อไปนี้ (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ. 3/2561 เรื่อง การดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็น**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**

พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ลงทุนในทรัสต์อื่น	หมายถึง	ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ระหว่าง**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของ**กองทรัสต์** และกลไกการบริหาร

2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ KTBSTMR เป็นกองทรัสต์ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์** ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสตี**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และอาจเป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับ**กองทรัสต์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่ของ**กองทรัสต์** และเงินสด (ถ้ามี)

2.1.2. **กองทรัสต์**นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของ**ทรัสตี**

2.1.3. การจัดการ**กองทรัสต์**จะกระทำโดย**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของ**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในการนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ**ทรัสตี**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ที่มิใช่**ทรัพย์สินหลัก** การจัดการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ดังกล่าวจะดำเนินการโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.1.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**

2.2.1. ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อ**กองทรัสต์** (ภาษาไทย)	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์**
ชื่อ**กองทรัสต์** (ภาษาอังกฤษ)	KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust (KTBSTMR)
อายุ	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการขายคืนหรือไถ่ถอน**หน่วยทรัสต์**

2.2.2. วัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และ**กองทรัสต์**นี้อาจเป็น**กองทรัสต์**ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** ตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภท**หน่วยทรัสต์**ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับ

ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน**ตลาดหลักทรัพย์**

ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**นั้น **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์** (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**จาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ปรากฏตาม **เอกสารแนบ 1**) จะเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่า**หน่วยทรัสต์**ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า หรือกำหนดให้ชำระค่า**หน่วยทรัสต์**ด้วย**ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**) และภายหลังจากที่**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ให้**ทรัสตี**และ**กองทรัสต์**ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**แล้ว หรือภายหลังจากที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้เสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับ**ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**) **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการยื่นคำขอต่อ**ตลาดหลักทรัพย์** เพื่อขอให้พิจารณารับ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**) และเมื่อนำ**หน่วยทรัสต์**ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน**ตลาดหลักทรัพย์**เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จะสามารถทำการซื้อ/ขาย**หน่วยทรัสต์**ผ่านระบบ "การซื้อ/ขาย**หน่วยทรัสต์**จดทะเบียนใน**ตลาดหลักทรัพย์**" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของ**ตลาดหลักทรัพย์** ทั้งนี้ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแจ้งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อ**ตลาดหลักทรัพย์**และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า

เมื่อ**กองทรัสต์**นำเงินที่ได้จากการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ไปลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**แล้ว หรือเมื่อ**กองทรัสต์**รับโอน**ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**) **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำ**ทรัพย์สินหลัก** หรือ**ทรัพย์สินหลัก**ที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมอบหมายหรือแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Manager) ให้

ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ กฎหมาย และประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ **กองทรัสต์**จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดใน **ข้อ 8**

การดำเนินงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดย**ทรัสตี** เพื่อให้การดำเนินงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดย**คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ตลาดหลักทรัพย์** และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำ**อสังหาริมทรัพย์**และสังหาริมทรัพย์ของ**กองทรัสต์**ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ**อสังหาริมทรัพย์**และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจพิจารณาลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง **กองทรัสต์** มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2.3. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-351-1803

โทรสาร 02-685-3060

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 ตามกฎหมายไทย (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 2**)

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสตี**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** และเมื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์**มีผลสมบูรณ์แล้ว **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**จะเข้าเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้

อนึ่ง ในกรณีที่**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**กับ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์** จะถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ**กองทรัสต์** หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

เมื่อได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**โดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจน**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** และข้อตกลงอื่นระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี** (ถ้ามี)

2.4. **ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

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

โทรศัพท์ 02-673-3999

โทรสาร 02-673-3900

ทรัสตีเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ใน**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด โดย**ทรัสตี**ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบ 3</u>**)

ทรัสตีตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์** โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็น**กองทรัสต์** ซึ่ง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**โอนให้แก่**ทรัสตี**ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ หน้าที่หลักของ**ทรัสตี**เกี่ยวกับ**กองทรัสต์**จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง **ทรัสตี**มีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าว โดยเป็นไปตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่**ทรัสตี**ประสงค์จะถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** **ทรัสตี**และ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**กับ**ทรัสตี**จะถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ**กองทรัสต์** หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.5. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** และสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**หรือ**ทรัสตี**จะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดย**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**และ**ทรัสตี**จะถือ**หน่วยทรัสต์**ได้ไม่เกินสัดส่วนที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดใน**พระราชบัญญัติทรัสต์** และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็น**กองทรัสต์**

ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็น**กองทรัสต์** คือ เงินที่**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ได้รับจากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ครั้งแรก (“**ทรัพย์สินเริ่มต้น**”) **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ให้แก่**ทรัสตี**เพื่อให้การก่อตั้ง**กองทรัสต์**แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่ามีการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.**

ภายหลังจากที่**กองทรัสต์**โดย**ทรัสตี**ได้รับ**ทรัพย์สินเริ่มต้น**ดังกล่าว **กองทรัสต์**จะลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 8.1** โดยรายละเอียดของ**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนครั้งแรก ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน**เอกสารแนบ 4** ทั้งนี้ **กองทรัสต์**อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็น**กองทรัสต์**ยังรวมถึง**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง

2.7. วันที่จัดตั้ง**กองทรัสต์**

วันที่จัดตั้ง**กองทรัสต์** ได้แก่วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ได้โอนเงินที่ได้รับจากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่**ทรัสตี**

3. **หน่วยทรัสต์**

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี **หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	[●] ([●]) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	[●] ([●]) บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	[●] ([●]) หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

4. **การเพิ่มทุนของกองทรัสต์**

4.1. อำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการเพิ่มทุน

4.1.1. **กองทรัสต์**อาจเพิ่มทุนโดยออก**หน่วยทรัสต์**ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เดิมตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และข้อกำหนดในสัญญานี้

4.1.2. ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

4.1.3. การออก**หน่วยทรัสต์**เพื่อเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม **กองทรัสต์**จะออก**หน่วยทรัสต์**ที่เป็นเศษมิได้ ในการออก**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับ**หน่วยทรัสต์**เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

4.1.4. การออก**หน่วยทรัสต์**เพื่อเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ก่อน

4.1.5. หากการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์** และการออก**หน่วยทรัสต์**

4.1.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน**ตลาดหลักทรัพย์**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ในแต่ละคราวนั้น หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับ

แต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**)

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุน**กองทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

4.2.1. เพื่อลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรือสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของ**ทรัพย์สินหลัก** หรือลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ที่มีอยู่เดิม

4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**

4.2.5. เพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง

4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ**สำนักงาน ก.ล.ต.**

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

4.3.1. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

4.3.2. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะต้องได้รับมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางราย ต้องไม่มีผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันเกินกว่า

ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อ**การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป** (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรร**หน่วยทรัสต์**ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ตามที่กำหนดใน**ข้อ** 8.1.4 แห่งสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 12 แห่งสัญญานี้

4.3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.2. เหตุในการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1. **กองทรัสต์**มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า**กองทรัสต์**ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2. **กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

5.2.3. **กองทรัสต์**มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน

5.2.4. **กองทรัสต์**มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง

5.2.5. **กองทรัสต์**มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (ถ้ามี) และ/หรือ การได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (ถ้ามี)

5.2.6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติให้ลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ได้

5.3. กระบวนการลด**ทุนชำระแล้ว**

5.3.1. การลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์**บทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2. ในกรณีที่เป็นการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มีเหตุในการลด**ทุนชำระแล้ว**นอกเหนือจาก**ข้อ** 5.2.1 ถึง **ข้อ** 5.2.5 ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จะต้องมีมติอนุมัติให้ลด**ทุนชำระแล้ว**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

5.3.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการลด**ทุนชำระแล้ว**ด้วยวิธีการลดมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ให้ต่ำลงเท่านั้น

5.3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะมีการประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยคำนวณมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ใช้ในการลด**ทุนชำระแล้ว**จากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** หรือวันอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะมีการประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของ**กองทรัสต์** โดย**กองทรัสต์**จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการเฉลี่ยเงินคืนจากการลด**ทุนชำระแล้ว** ทั้งนี้ ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)

5.3.5. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลด**ทุนชำระแล้ว**สำหรับเหตุตามที่ระบุใน**ข้อ** 5.2.1 **ข้อ** 5.2.2 **ข้อ** 5.2.3 **ข้อ** 5.2.4 หรือ **ข้อ** 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** อย่างไรก็ดี หาก**ผู้จัดการ**

กองทรัสต์เห็นสมควร **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้ลด**ทุนชำระแล้ว** โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 16 ก็ได้

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.1. การเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**กับ**ทรัสตี** และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่าง**ทรัสตี**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และในระหว่างผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยกัน

6.2. การเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือเจ้าหนี้ของ**กองทรัสต์** โดย**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** และเจ้าหนี้ของ**กองทรัสต์**จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

6.3. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิเรียกให้**กองทรัสต์**จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหัก ค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้**กองทรัสต์**หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ**กองทรัสต์** รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของ**กองทรัสต์**ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่า**หน่วยทรัสต์**

6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตาม**ข้อ** 6.1 **ข้อ** 6.2 และ**ข้อ** 6.3

6.5. การเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่ทำให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่**ทรัสตี** และ/หรือ **ผู้จัดการกองทรัสต์** จัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** อันเป็นผลให้ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนด

6.6. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**ทรัสตี**ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่**กองทรัสต์**หลังจากที่ได้ชำระเงินค่า**หน่วยทรัสต์**ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับ**หน่วยทรัสต์**ที่ถือนั้น

6.7. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตลอดจนซักถามและแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ของ**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี** ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**ทรัสตี** แล้วแต่กรณี

6.8. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจาก**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 15 แห่งสัญญานี้

6.9. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่ง**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

6.10. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิก**กองทรัสต์**หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิก**กองทรัสต์**นั้น **ทรัสตี**ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชี**กองทรัสต์** อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อ**กองทรัสต์**มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของ**กองทรัสต์**เมื่อเลิก**กองทรัสต์**แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลด**ทุนชำระแล้ว**ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

6.11. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะโอน**หน่วยทรัสต์**ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 7 แห่งสัญญานี้

6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ

6.12.1. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**สามารถนำ**หน่วยทรัสต์**ไปจำนำได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**ทรัสตี** และ/หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

6.12.2. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของ**ทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด

6.12.3. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 5.3 แห่งสัญญานี้

7. **การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ**

7.1. **การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ**

7.1.1. **ทรัสตี**มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดย**ทรัสตี**อาจมอบหมายให้**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**ดำเนินการได้ ในกรณีที่**ทรัสตี**เป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เอง ให้**ทรัสตี**ปฏิบัติให้เป็นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณี**ทรัสตี**มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ประกาศ กร.** 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**แล้ว

7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และ**ทรัสตี**

(ข) จำนวน**หน่วยทรัสต์** มูลค่าที่ตราไว้ **ทุนชำระแล้ว** และวัน เดือน ปีที่ออก**หน่วยทรัสต์**

(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอนในเรื่องสัดส่วนการถือครอง**หน่วยทรัสต์**โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครอง**หน่วยทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน** และ**ทรัสตี**และ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน** (ถ้ามีการถือ**หน่วยทรัสต์**) หรือสัดส่วนการถือครอง**หน่วยทรัสต์**อื่นใดตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(ข) เลขที่**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบ**หน่วยทรัสต์** และจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่ถือ

(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบ**หน่วยทรัสต์**และออกใบ**หน่วยทรัสต์**แทน (ถ้ามี)

(จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

7.1.3. ทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือ**ทรัพย์สินอื่น** รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่า**ทรัสตี**ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4. **ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ในกรณีที่การถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต**. ประกาศกำหนด และข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**

7.1.5. **ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**จะทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถใช้อ้างอิงต่อ**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ที่จะออกให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และใช้อ้างอิงต่อ**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** และบุคคลอื่นได้

(2) มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์** เช่น **ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(3) มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอน**หน่วยทรัสต์**ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์** ปรากฏตาม**<u>เอกสารแนบ 5</u>**

7.1.6. ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ **ทรัสตี**ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร **ทรัสตี**หรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวได้ตามจริง

7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**

7.2.1. การโอน**หน่วยทรัสต์**

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ** 7.2.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถโอน**หน่วยทรัสต์**ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอน**หน่วยทรัสต์**ที่มีใบ**หน่วยทรัสต์**

การโอน**หน่วยทรัสต์**ที่มีใบ**หน่วยทรัสต์**ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบ**หน่วยทรัสต์** โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบ**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้รับโอน การโอน**หน่วยทรัสต์**จะใช้ยัน**กองทรัสต์**ได้เมื่อ**ทรัสตี**หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์**แล้ว แต่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้เมื่อ**ทรัสตี**หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์**แล้ว ในการนี้ หาก**ทรัสตี** หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**เห็นว่าการโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอน**หน่วยทรัสต์**ประสงค์จะได้ใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่ให้ร้องขอต่อ**ทรัสตี** หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอน**หน่วยทรัสต์**และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบ**หน่วยทรัสต์**เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** ในการนี้ หาก**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**เห็นว่า การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญานี้ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์**ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ และให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ออกใบ**หน่วยทรัสต์**ให้ใหม่ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่**ทรัสตี** หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(2) วิธีการโอน**หน่วยทรัสต์**ในระบบไร้ใบ**หน่วยทรัสต์**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ประสงค์จะโอน**หน่วยทรัสต์**ในระบบไร้ใบ**หน่วยทรัสต์**จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** และ/หรือ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** และ/หรือ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** กำหนด

7.2.2. ข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**

หน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

(1) การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**กองทรัสต์**เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 17.1.2 แห่งสัญญานี้ หรือ

(2) การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของบุคคลใด **ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี** รวมถึง**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือ**หน่วยทรัสต์**) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ.** 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1. นโยบายการลงทุนและประเภท**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ประเภท**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง**อสังหาริมทรัพย์**)และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของ**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่**กองทรัสต์**จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็น**อสังหาริมทรัพย์**ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึง**อสังหาริมทรัพย์**อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของ**กองทรัสต์** โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

8.1.1. การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์โดยทางตรง

(1) **กองทรัสต์**จะต้องลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าใน**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

(2) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์**ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้**กองทรัสต์**มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ **กองทรัสต์**อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ**กองทรัสต์**ด้วย

(5) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ที่ปรึกษาทางการเงิน**ที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

(ข) ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ได้ ทั้งนี้

ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่**อสังหาริมทรัพย์**นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ**แล้ว

(6) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**น้อยกว่ามูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่ประสงค์จะลงทุน **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยการเช่าช่วง**อสังหาริมทรัพย์**ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ**อสังหาริมทรัพย์**หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์** หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ**กองทรัสต์**สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อ**ทรัสตี**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**/ผู้ลงทุน

(8) ในกรณีที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน**อสังหาริมทรัพย์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว โดยการให้

เช่าแก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนด**ค่าเช่า**ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคา**ค่าเช่า**และเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.2. การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตาม**ข้อ** 8.1.1. และตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ**กองทรัสต์**ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2 (2)

(1.2) เป็นการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**

และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.1) และ **ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2 (3)

(2) บริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) เป็น**บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ** (wholly-owned subsidiary)

(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิใน**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าวมิใช่**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มี**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม**ข้อ (ก)** เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ**ข้อ (ก)** หรือ **ข้อ (ข)**

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่**กองทรัสต์**ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.3) เป็นบริษัทที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (2.1) หรือ **ข้อ** 8.1.2 (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดย**กองทรัสต์**หรือบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (2.1) หรือ **ข้อ** 8.1.2 (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่า**กองทรัสต์**มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมของ**กองทรัสต์**ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(3.1) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่**กองทรัสต์**และบริษัทอื่นตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3.2) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (2.2) หรือ **ข้อ** 8.1.2 (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(3.3) กรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมโดยการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจาก**ทรัสตี**หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์**ข้อ** 8.1.2 (3) (3.1) หรือ **ข้อ** 8.1.2 (3) (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

(4) **ผู้จัดการกองทรัสต์**แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) ผู้ลงทุนใน**ทรัสต์อื่น** หรือ**ทรัสต์อื่น**ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ**กองทรัสต์**ที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของ

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

(4.1) กรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) **ผู้จัดการกองทรัสต์**แสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม**ข้อ (ก)** ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจนและที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ก่อน

2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน** การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการใน

ลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่**กองทรัสต์**ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจาก**กองทรัสต์**

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง**ข้อ (ง)** และ **ข้อ (จ)** มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดย**กองทรัสต์**และบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(4.2) กรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**ตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแล**ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น** หรือ**ทรัสต์อื่น**ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อม ดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (4) (4.1) **(ง)** และ **ข้อ** 8.1.2 (4) (4.1) **(จ)** และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของก**องทรัสต์**ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

(5) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) หรือผู้**ลงทุนในทรัสต์อื่น** รวมถึง**ทรัสต์อื่น**ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมดังกล่าวตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ ทจ.** 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

(5.1) ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก** และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี)

(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุง**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2)

(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2)

(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) หรือทรัสต์อื่นตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2)

(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(5.10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(6.1) มีการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.1 (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของ**กองทรัสต์** ภาระภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคา**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อม

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของ

กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน**อสังหาริมทรัพย์** ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.1 (5)

(6.2) มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ซึ่งบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม**ข้อ (ก)** ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(6.3) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2 (6) (6.2) ด้วย

(6.4) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**ตาม**ข้อ** 8.1.2 (1) (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2 (6) (6.1) **ข้อ** 8.1.2 (6) (6.2) และ **ข้อ** 8.1.2 (6) (6.3) โดยอนุโลม

8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุน**ทรัพย์สินอื่น**ใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**แต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของ**อสังหาริมทรัพย์** เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น เป็นต้น
- ข้อมูลกฎหมายของ**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ**กองทรัสต์**ในการได้มาและถือครอง**อสังหาริมทรัพย์**ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของ**อสังหาริมทรัพย์**และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**เป็น**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มี**ที่ปรึกษาทางการเงิน**ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทาน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 11.1 แห่งสัญญานี้
- ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) และ/หรือ คณะผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

  ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

  - หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

  - หน้าที่ของ**ทรัสตี**ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตาม**ข้อ** 11.1 แห่งสัญญานี้

(ข) การจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน**ข้อ** 8.1.4 (1) **(ข)** แห่งสัญญานี้ มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 8.1.4 (1) **(ข)** แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 8.1.4 (1) **(ข)** แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม

- การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

  - การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**นั้น

- การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของ**กองทรัสต์** นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**

นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่ง**ทรัพย์สินอื่น** ดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม**ข้อ** 8.2.1 (6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ**หน่วยทรัสต์**ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของ**กองทรัสต์**

(11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**โดยอนุโลม

8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่**กองทรัสต์**ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**โดยอนุโลม

8.3. **กองทรัสต์**อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่า**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนด**ค่าเช่า**โดยอ้างอิงกับผลประกอบการของ**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก** โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**รายใหม่ **กองทรัสต์**อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้**กองทรัสต์**เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

9.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะให้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่จะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปประกอบธุรกิจที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนด**ค่าเช่า**เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนด**ค่าเช่า**ที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

9.3. ห้ามมิให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เช่า**อสังหาริมทรัพย์**แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำ**อสังหาริมทรัพย์**ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

9.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดูแลรักษา**ทรัพย์สินหลัก**ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่**ทรัสตี**เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก** โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับ**อสังหาริมทรัพย์** ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก**อสังหาริมทรัพย์** หรือจากการดำเนินการใน**อสังหาริมทรัพย์**ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่

จัดทำโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี**จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

9.5. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน**อสังหาริมทรัพย์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนด**ค่าเช่า**ที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคา**ค่าเช่า**และเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.1. **กองทรัสต์**จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

10.1.1. ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก** และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี)

10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุง**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**

10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ**กองทรัสต์**

10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของ**กองทรัสต์**

10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

กรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ** 10.1.3 หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ** 10.1.4 **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของ**กองทรัสต์**ด้วย

10.2. **กองทรัสต์**สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่**กองทรัสต์**ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.3. การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ**กองทรัสต์**ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)

(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.3. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการ

กู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ดังต่อไปนี้

10.5.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่**กองทรัสต์**สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้

10.5.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมบริษัทใดตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่**กองทรัสต์**และบริษัทอื่นตาม**ข้อ** 8.1.2 (2) (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2 (3) (3.1) โดยอนุโลมด้วย

10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.6.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญานี้ จากนั้นนำเสนอต่อ**ทรัสตี**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์**ข้อ** 10.1.8 **ทรัสตี**จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย

10.6.2. **ทรัสตี**เป็นผู้ลงนามผูกพัน**กองทรัสต์**ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระ

ผูกพันดังกล่าว การแก้ไขดังกล่าวจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงร่วมกันระหว่าง**ทรัสตี**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

10.7. การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันกับ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**ของ**ทรัสตี**

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่**กองทรัสต์**ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**ของ**ทรัสตี**ได้ตามหลักเกณฑ์ที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.8. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**ดังต่อไปนี้

10.8.1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)

10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ**กองทรัสต์**

10.8.3. กำหนดวงเงินกันสำรองตาม**ข้อ 10.8.2** ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

10.8.4. กำหนดให้**กองทรัสต์**อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

10.9. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่**กองทรัสต์**ถือหุ้น หรือผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้**ลงทุนในทรัสต์อื่น** รวมถึง**ทรัสต์อื่น**ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดใน**ข้อ 10.1** **ข้อ 10.2** **ข้อ 10.3** **ข้อ 10.5** และ**ข้อ 10.8** โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตาม**ข้อ 10.4** จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1. การประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุน

(1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) กรณี**อสังหาริมทรัพย์**ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

(3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง

(4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(ก) เมื่อ**กองทรัสต์**จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี

(ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) เมื่อ**ทรัสตี**หรือผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ร้องขอ

(5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(6) ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของ**กองทรัสต์**จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(7) ในกรณี**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว ทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 11.1.1 (1) ถึง**ข้อ** 11.1.1 (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของ**กองทรัสต์** ภาระภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคา**อสังหาริมทรัพย์**

  ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน**อสังหาริมทรัพย์** ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 11.1.1 (1) ถึง**ข้อ** 11.1.1 (6) โดยอนุโลม

(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ซึ่งบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม
- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**ข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)

(ง) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ (ก)** **ข้อ (ข)** และ **ข้อ (ค)** โดยอนุโลม

11.1.2. การประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย **สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจาก**ทรัสตี**แล้วต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้**ทรัสตี**ตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้นแทน

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) คำนวณมูลค่า**หน่วยทรัสต์**เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่า**หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตาม**ข้อ 11.2** นี้ เว้นแต่กรณีที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และ/หรือ

หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก** (**อสังหาริมทรัพย์**) ของ**กองทรัสต์** ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของ**ทรัพย์สินหลัก** (**อสังหาริมทรัพย์**) ดังกล่าว

11/1. **การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์**

ทรัสตีและ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

11/1.1. **ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่**กองทรัสต์**เข้าครอบครอง**อสังหาริมทรัพย์**และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตกลงกันได้

11/1.2. ในการตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**ตาม**ข้อ 11/1.1.** **ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

11/1.3. ในกรณีที่**ทรัสตี**ตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**ตาม**ข้อ 11/1.1.** แล้วพบว่า**อสังหาริมทรัพย์**ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

11/1.4. เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**ตาม**ข้อ 11/1.1.** แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพ**อสังหาริมทรัพย์**ให้แก่**ทรัสตี**ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

11/1.5. เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจาก**ทรัสตี**ว่า**อสังหาริมทรัพย์**ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซม**อสังหาริมทรัพย์**นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

12. **การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

12.2.3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 8.1.4 (1) (ข)** แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวต้องมีความเห็นของ**ที่ปรึกษาทางการเงิน**เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วย

13. **การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี**

13.1. ในการจัดการ**กองทรัสต์ ทรัสตี**จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสตี**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

13.1.2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสตี**แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดย**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ในการจัดการ**กองทรัสต์**เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสตี**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**ของ**ทรัสตี**ดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

13.2. เว้นแต่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่าน**ตลาดหลักทรัพย์**ตามข้อบังคับของ**ตลาดหลักทรัพย์**ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**นั้น

13.3. ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม**ข้อ 13.2.3** ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด **ทรัสตี**จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์** ดังต่อไปนี้ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี** และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดใน**ข้อ 14.10**

14.1.1. รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(1) งบการเงิน

(2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(3) รายงานประจำปี

(4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

14.1.2. รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก** ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก** ในกรณีที่**กองทรัสต์**เข้าลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ข้อ** 11.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานก.ล.ต.** ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

14.2. หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูล

14.2.1. การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตาม**ข้อ** 14.1 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตาม**ข้อ** 14.1.1 ให้จัดทำและส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตาม**ข้อ** 14.1.1 (3) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ** 14.2.2 **ข้อ** 14.3 และ**ข้อ** 14.4

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**ตาม**ข้อ** 14.1.2 ให้จัดทำและส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตาม**ข้อ** 14.1.2 (1) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ** 14.5

14.2.2. ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีตาม**ข้อ** 14.1.1 ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

(ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี

(2) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

- ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี

(3) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี

- นำส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**
- นำส่งต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 14.3** และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.3. หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของ**กองทรัสต์**

ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของ**กองทรัสต์**เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของ**กองทรัสต์**ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

(ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(2) งบการเงินของ**กองทรัสต์**ต้องจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ไม่ครอบคลุมถึง ให้**กองทรัสต์**ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

(3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของ**กองทรัสต์**ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี

(4) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีบริษัทย่อย **กองทรัสต์**ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่**กองทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม ตามที่**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตาม**ข้อ** 14.3 (4) **วรรคแรก** ใดมารวมในงบการเงินรวม **กองทรัสต์**ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

ในกรณี**กองทรัสต์**มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการ**ลงทุนในทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของ**กองทรัสต์** ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง โดยอนุโลม

(5) **กองทรัสต์**ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้**กองทรัสต์**จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(7) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ**กองทรัสต์**มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดย**กองทรัสต์**จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นที่เป็นผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม

ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของ**กองทรัสต์**ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.4. รายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ**กองทรัสต์** ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.5. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจาก**ทรัสตี** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ**ตลาดหลักทรัพย์**

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่งต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.6. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลักที่**ยังไม่แล้วเสร็จ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**ทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**นั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสตี**ภายใน 30

(สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**นี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.6.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

14.6.2. ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่**กองทรัสต์**ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อ**กองทรัสต์**พัฒนา**ทรัพย์สินหลัก**จนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา**ทรัพย์สินหลัก** โดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.7. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยไม่ชักช้า

14.7.1. เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิก**กองทรัสต์**

14.7.2. เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิก**กองทรัสต์** หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิก**กองทรัสต์**ล่วงหน้า

14.7.3. **กองทรัสต์**ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

14.7.4. **กองทรัสต์**ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

14.7.5. **กองทรัสต์**เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน

ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

14.8. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ** 13.2 แห่งสัญญานี้

14.9. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** และการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

14.10. การสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**

14.10.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ** 14 นี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของ**กองทรัสต์**

14.10.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 14.10.1 ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่**กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุน **กองทรัสต์**อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของ**กองทรัสต์** หาก**กองทรัสต์**มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

15.1.1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

15.1.2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

15.1.3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่**กองทรัสต์**ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ข้อ** 15.1 ได้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามแนวทางที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

15.2. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของ**กองทรัสต์**ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

15.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.4. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

15.5. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ 15.1** ในรอบระยะเวลาบัญชีใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

15.6. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และกำหนดวันปิดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อระบุชื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.6.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ**ข้อ 15.1**

15.6.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้

สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.7. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.7.1. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ใดถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด บุคคลหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**นั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด

15.7.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของ**ตลาดหลักทรัพย์** และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือ

(2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ

(3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ เว็บไซต์ของ**กองทรัสต์** หรือ

(4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.7.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละประเภท

15.7.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ระบุไว้ในใบจองซื้อ**หน่วยทรัสต์** หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่แจ้งไว้ โดย

กองทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**จะเป็นผู้รับภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี)

15.7.5. ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ**กองทรัสต์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**ตามที่สัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

16.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่**กองทรัสต์**ต้องจัดหาหลักประกัน

16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

16.2.4. **การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป**ของ**กองทรัสต์**

16.2.5. การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

16.2.6. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสตี** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 18.4.2** และ **18.5**)

16.2.8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 19.3.1**)

16.2.9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ

16.2.10. การเลิก**กองทรัสต์**

16.2.11. กรณีอื่นใดที่**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น**กองทรัสต์** รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อย

16.3. หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างน้อยดังต่อไปนี้

16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ**กองทรัสต์**

16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แล้ว ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(2) ในกรณีเรื่องใดที่**ทรัสตี**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจาก**ทรัสตี** ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสตี**ในการปรึกษาหารือกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิ**ทรัสตี**ในการปรึกษาหารือกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.4 แห่งสัญญานี้

16.4. การเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

การเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วันเวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (ก) ของข้อนี้

ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจาก**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.3.2 (2) แห่งสัญญานี้ แล้วแต่กรณี ให้**ทรัสตี**ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอจาก**ทรัสตี** เพื่อให้**ทรัสตี**สามารถดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้โดยไม่ชักช้า โดย**ทรัสตี**มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดังกล่าวได้ตามจริง

16.5. องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

16.5.1. องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ต้องมีผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทั้งหมด และต้องมี**หน่วยทรัสต์**นับ

รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

16.5.2. ประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้**ทรัสตี**นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีส่วนได้เสีย ให้**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และตัวแทนของ**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และตัวแทนของ**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในเรื่องใดๆ ได้

(4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

16.5.3. การดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

การดำเนินการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งมี**หน่วยทรัสต์**นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือ**ทรัสตี** หรือกรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) **หน่วยทรัสต์**ที่ตนถือ โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

(2) การเพิ่มทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(3) **การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป**ของ**กองทรัสต์**

(4) การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(6) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การเลิก**กองทรัสต์**

อนึ่ง มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่จะเป็นผลให้**กองทรัสต์**หรือการจัดการ**กองทรัสต์**มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ สร.** 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทรัสต์**

16.10. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.1. ข้อจำกัดในการจัดสรร**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**

17.1.1. การจัดสรร**หน่วยทรัสต์**ให้แก่บุคคลใดหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ใด **ทรัสตี** หรือ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรร**หน่วยทรัสต์** และอัตรา ตามที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2. กรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดสร**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์**นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดสร**หน่วยทรัสต์**ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

17.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 17.1.1 หรือ **ข้อ** 17.1.2 แห่งสัญญานี้ **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**/**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต**. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

(3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของบุคคลดังกล่าว จำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**รายอื่นตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ เว้นแต่**สำนักงาน ก.ล.ต**. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**รายอื่นตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต**.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. ทรัสตี

18.1. การแต่งตั้ง**ทรัสตี**และค่าตอบแทน**ทรัสตี**

18.1.1. การแต่งตั้ง**ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**ตามสัญญานี้ การเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**หรือการแต่งตั้งทรัสตีเพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ** 16.8.2 (6) แห่งสัญญานี้เท่านั้น การที่**ทรัสตี**เข้าทำสัญญานี้หรือการเข้าเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใดสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.1.2. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสตี**

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสตี**ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 20.1** แห่งสัญญานี้

18.2. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดของ**ทรัสตี**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ **ทรัสตี**มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมายรวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือ**กองทรัสต์**ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และ**ทรัสตี**มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร**. 26/2555 และ**ประกาศ กร**. 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดของ**ทรัสตี**มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

18.2.1. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของ**ทรัสตี**ตามสัญญานี้แล้ว ให้**ทรัสตี**มีสิทธิถือ**หน่วยทรัสต์**ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัดในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 17** แห่งสัญญานี้

18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์**

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี**ในการจัดการ**กองทรัสต์**เป็นเรื่องเฉพาะตัวของ**ทรัสตี ทรัสตี**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่

(1) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยง**ทรัสตี**

(2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับ**กองทรัสต์**จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(3) **ทรัสตี**อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของ**ทรัสตี**หรือผู้อื่นดำเนินการได้

(4) เรื่องอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อ**ทรัสตี**มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ ทจ**. 49/2555 **ประกาศ กร**. 14/2555 และ**ประกาศ สช**. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้**ทรัสตี**เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนด

มาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ กข**. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์ ทรัสตี**จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ**กองทรัสต์**

(2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(3) การดำเนินการของ**ทรัสตี**เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสตีสามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว **ทรัสตี**จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

(1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล

(ค) ทรัสตีรายอื่น

(ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ **ทรัสตี**จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อ**กองทรัสต์** และ**ทรัสตี**จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** ตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนด

18.2.3. **ทรัสตี**สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

(1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับ**กองทรัสต์**และเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

(2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่**ทรัสตี**ขอคำปรึกษา และผู้ที่**ทรัสตี**เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่**ทรัสตี**ขอคำปรึกษานั้น รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับ**กองทรัสต์**และเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

(3) เอกสารที่**ทรัสตี**เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์** และ

(4) เอกสารอื่นใดที่**ทรัสตี**ได้รับและเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**ซึ่ง**ทรัสตี**มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดหากว่า**ทรัสตี**ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการตามกฎหมาย หรือโดยสุจริต โดยอาศัยความเห็นคำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่**ทรัสตี**ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ **ทรัสตี**จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

18.2.4. การตัดสินใจใดๆ ของ**ทรัสตี**ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หาก**ทรัสตี**ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่า**ทรัสตี**มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแจ้งชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่**ทรัสตี**ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**เพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**ได้

18.2.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสตี**

(1) การจัดการ**กองทรัสต์**และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือ**ทรัสตี**ต้องชำระเงินหรือ**ทรัพย์สินอื่น**ให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้**ทรัสตี**มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสตี**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์** และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**สำหรับความรับผิดใดๆ อัน **ทรัสตี**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสตี**อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่**ทรัสตี**ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสตี**ด้วย

(2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่**ทรัสตี**มีอยู่ก่อนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใดๆ เหนือ**กองทรัสต์** และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่**ทรัสตี** ให้ **ทรัสตี**มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

ห้ามมิให้**ทรัสตี**ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่า**ทรัสตี**จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อ**กองทรัสต์**จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่**ทรัสตี**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

<u>หน้าที่</u>

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ใน

การจัดตั้ง**กองทรัสต์** มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว **ทรัสตี**อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่**ทรัสตี**จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** ให้**ทรัสตี**งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสตี**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสตี**แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตาม**ประกาศ สร**. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจน**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ตลาดหลักทรัพย์** ให้**ทรัสตี**มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

(1) **ทรัสตี**ต้องมอบหมายการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เว้นแต่เป็นการจัดการ**ทรัพย์สินอื่น**ที่มิใช่**ทรัพย์สินหลัก** ซึ่ง**ทรัสตี**อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตาม**ข้อ** 18.2.9 (8)

(2) การจัดการ**ทรัพย์สินอื่น**ที่มิใช่**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** ให้เป็นหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่**ทรัสตี**มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของ**ทรัสตี**

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** และตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของ**ทรัสตี**ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแยก**กองทรัสต์**ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสตี** โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยก**กองทรัสต์**ภายใต้สัญญานี้ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสตี**

(2) การตรวจสอบการจัดการ**กองทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินใน**กองทรัสต์** รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของ**กองทรัสต์** ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**

(4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อสิทธิประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

(5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามสัญญานี้ และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และมิให้มีการทุจริตในการจัดการ**กองทรัสต์**

(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของ**ทรัสตี** ในกรณี**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการ**กองทรัสต์ ทรัสตี**ต้องแยก**กองทรัสต์**ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสตี** และ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**ทรัสตี**ครอบครองอยู่ และในกรณีที่**ทรัสตี**จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(7) ในกรณีที่**ทรัสตี**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม**ข้อ** 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้**กองทรัสต์**ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของ**กองทรัสต์**และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**เอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของ**กองทรัสต์**

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของ**กองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(8) ในกรณีที่**ทรัสตี**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม**ข้อ** 18.2.7 (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**

(1) **ทรัสตี**มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง **ทรัสตี**ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญานี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่**ทรัสตี**เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**กองทรัสต์** หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ทรัสตี**คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของ**กองทรัสต์**

(2) **ทรัสตี**มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับบุคคลอื่น

(3) ห้ามมิให้**ทรัสตี**นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสตี**ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้**ทรัสตี** อันสืบ

เนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(4) ในกรณีที่**ทรัสตี**เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้**ทรัสตี**แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสตี** และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสตี**

(5) ในการจัดการ**กองทรัสต์ ทรัสตี**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้**ทรัสตี**มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 18.2.2 และ**ข้อ** 18.2.6 แห่งสัญญานี้

(6) **ทรัสตี**มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดย**ทรัสตี**อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์ ทรัสตี**มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 7.1 และ**ข้อ** 7.2 แห่งสัญญานี้เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(7) **ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์**มอบให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ข้อ** 7.1.5 แห่งสัญญานี้

(8) ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร

(9) **ทรัสตี**มีหน้าที่ให้ความเห็นของ**ทรัสตี**เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ซึ่ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดย**ทรัสตี**จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

อื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของ**ทรัสตี**ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) **ทรัสตี**มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ตลาดหลักทรัพย์**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้**ทรัสตี**มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่**ทรัสตี**ด้วย

(11) **ทรัสตี**อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) **ทรัสตี**ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และ**ทรัสตี**ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่**ทรัสตี**เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ**กองทรัสต์** หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(13) เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสตี**ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน**พระราชบัญญัติทรัสต์**

(14) ให้**ทรัสตี**แยกงบการเงินของ**กองทรัสต์**ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของ**ทรัสตี** โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความ

เห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของ**ทรัสตี**

(15) ให้**ทรัสตี**งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

18.2.9. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องและประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดูแลให้การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**กระทำโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตลอดระยะเวลาที่**กองทรัสต์**ตั้งอยู่

(2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ**กองทรัสต์**เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ**กองทรัสต์**ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์**ต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเมื่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม **ทรัสตี**อาจกำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มากเกินสมควร **ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** จะตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้**ทรัสตี**มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มี**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือมีเหตุที่ทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้**ทรัสตี**เข้าจัดการ**กองทรัสต์**ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ กร.** 14/2555 โดยให้**ทรัสตี**มีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ในการดำเนินการดังกล่าว **ทรัสตี**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**

นอกจากนี้ เมื่อ**ทรัสตี**เห็นว่ากรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ**กองทรัสต์** และ/หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้**ทรัสตี**สามารถเข้าไปดำเนินการแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ตามที่**ทรัสตี**เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของ**ทรัพย์สินหลัก** เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้**ทรัสตี**ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้**ทรัสตี**ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**หรือการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ออกตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้**ทรัสตี**ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**

<u>ความรับผิด</u>

18.2.11. ความรับผิดของ**ทรัสตี**

(1) ในกรณีที่**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสตี**ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์ ทรัสตี**อาจขอความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนที่จะจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหาก**ทรัสตี**ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**แล้ว**ทรัสตี**ไม่จำต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

(2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** หาก**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพรวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้**ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง ให้**ทรัสตี**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

(3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หากว่า**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้**กองทรัสต์**โดย**ทรัสตี**มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่**กองทรัสต์** หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามความเป็นจริง

18.2.12. การจำกัดความรับผิดของ**ทรัสตี**

(1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่ง**ทรัสตี**ได้กระทำในฐานะทรัสตีของ**กองทรัสต์** รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของ**กองทรัสต์**ให้มีจำนวนจำกัดโดย**ทรัสตี**จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่**ทรัสตี**จะได้รับตาม**ข้อ** 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่**ทรัสตี**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ **ทรัสตี**จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

(2) **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของ**ทรัสตี** (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่

นอกจากนี้ **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่**ทรัสตี**ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ**ทรัสตี** รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้

(3) ในการโอน**หน่วยทรัสต์ ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอน**หน่วยทรัสต์** หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ใน**หน่วยทรัสต์** โดย**ทรัสตี**มิต้องรับผิดหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม **ทรัสตี**อาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ ซึ่งผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

(4) **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดชอบต่อ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ**ทรัสตี** หรือพนักงานของ**ทรัสตี** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืน**อสังหาริมทรัพย์** กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปริวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของ **ทรัสตี** หรือเหตุอื่นใดที่**ทรัสตี**ไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่**ทรัสตี**ได้รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อน**กองทรัสต์**เข้าลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และไม่ได้เปิดเผยเหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของ**กองทรัสต์**

(5) **ทรัสตี**ไม่จำต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้**ทรัสตี**ต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสตี** (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของ**ทรัสตี**

18.3. การชดใช้ความเสียหายให้แก่**ทรัสตี**

18.3.1. ให้**ทรัสตี**มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่ง**ทรัสตี**ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**สำหรับความรับผิดใดๆ อัน**ทรัสตี**ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของ**ทรัสตี**อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตาม**ข้อ** 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่**ทรัสตี**ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสตี**ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตาม**ข้อ** 18.3.1 นี้

(1) เป็นเงินที่**ทรัสตี**พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่**ทรัสตี**มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

(2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่**ทรัสตี**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

18.4.1. การแต่งตั้ง**ทรัสตี**

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ** 16.8.2 (6)

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(ก) **ทรัสตี**ลาออกจากการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

(ข) **ทรัสตี**ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล

(ค) **ทรัสตี**เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

(ง) **ทรัสตี**หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

(จ) ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน**ทรัสตี** โดยเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนให้เป็นไปตาม**ข้อ** 18.5

(ฉ) **ทรัสตี**ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตาม**ประกาศ กข.** 9/2552

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(ก) ในกรณี**ทรัสตี**ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 18.4.3 แห่งสัญญานี้

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นใน

ทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

(ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้**ทรัสตี**รายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิใน**กองทรัสต์**เพื่อมิให้**กองทรัสต์**เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ฉ) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้เหตุดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็นทรัสตีรายใหม่ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีรายเดิม หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อเป็นทรัสตีรายใหม่

(จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ถ้ามิอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

(3) ผลของการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(ก) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของ**กองทรัสต์**และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป

(ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์** และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์**เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสตีรายเดิมลงลายมือชื่อ

ในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีรายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสตีรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสตีรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัสตีรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

(ค) เมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน (3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัสตีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัสตีรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสตีรายเดิม

นอกจากนี้ ทรัสตีรายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสตีรายเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมแล้ว

18.4.3. การลาออกของ**ทรัสตี**

(1) หาก**ทรัสตี**ประสงค์ที่จะลาออก ให้**ทรัสตี**ต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของ**ทรัสตี**ให้มีผลเมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสตีรายใหม่ของ**กองทรัสต์** โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

(2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ทรัสตี**มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ**กองทรัสต์**หรือ**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน **ทรัสตี**จะลาออกจากการเป็นทรัสตีโดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หาก**ทรัสตี**ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ในการนี้ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่ของ**กองทรัสต์**แทนที่ทรัสตีรายเดิม ในการนี้ ให้**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสตีรายใหม่ของ**กองทรัสต์** โดยทรัสตีรายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัสตีรายเดิมและ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสตีรายเดิมแล้ว และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ ให้**ทรัสตี**มีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่**ทรัสตี**คัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่

18.5. การถอดถอน**ทรัสตี**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตาม**ข้อ 16** แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอน**ทรัสตี**ได้ เมื่อปรากฏว่า**ทรัสตี**มิได้จัดการ**กองทรัสต์**ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ และ**ทรัสตี**ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**แจ้งให้**ทรัสตี**ทราบถึงเหตุดังกล่าว

18.6. ความเป็นอิสระของ**ทรัสตี**และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ทรัสตี**

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่า**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**มิได้

(1) มีความเกี่ยวข้องกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นใน**ผู้จัดการกองทรัสต์** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดังกล่าว

(ข) มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นใน**ทรัสตี** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ทรัสตี**ดังกล่าว

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ทรัสตี**เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของ**ทรัสตี**เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิใน**อสังหาริมทรัพย์**แก่**กองทรัสต์**ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**ว่า **ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้**ทรัสตี**แจ้งกรณีดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้**ทรัสตี**สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2. **ทรัสตี**จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรืออาจทำให้**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตาม**ข้อ 13** แห่งสัญญานี้ และ**ประกาศ สร.** 27/2557

18.6.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น **ทรัสตี**ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสตี**ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) **ทรัสตี**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(2) **กองทรัสต์**จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้**ทรัสตี**ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้อ**อสังหาริมทรัพย์**จาก**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ทรัสตี**ซึ่งอาจทำให้**ทรัสตี**ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

<u>การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u>

เมื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์**มีผลสมบูรณ์ **ทรัสตี**ตกลงแต่งตั้ง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์** ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก **สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** และ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ตกลงรับเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** และข้อตกลงอื่นใดระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี** (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตาม**เอกสารแนบ 6** ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้เป็นไปตาม**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

สิทธิ

19.2.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถร้องขอให้**ทรัสตี**ชำระค่าใช้จ่ายตาม**เอกสารแนบ 6** ที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้เป็นรายธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตาม**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**

19.2.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจาก**ทรัสตี** และให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่**ทรัสตี**เพื่อให้**ทรัสตี**สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

หน้าที่

19.2.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** ข้อตกลงอื่นใดระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี** (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง

19.2.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

(1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่อง

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ**กองทรัสต์**

(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(6) ปฏิบัติตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทรัสต์** ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** และสัญญานี้ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ สซ.** 29/2555 และแนวปฏิบัติของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

19.2.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** การเข้าทำ

สัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และ**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ระบุไว้

(2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้

(3) หน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนตาม**ประกาศ สช.** 29/2555 กล่าวคือ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตาม**ประกาศการดำรงเงินกองทุน**โดยอนุโลม ทั้งนี้ การปฏิบัติดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ในกรณีของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มิใช่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว การดำรงเงินกองทุนขั้นต้นตาม**ประกาศการดำรงเงินกองทุน** ให้ดำรงเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ สช.** 29/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ให้จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตาม**ประกาศการดำรงเงินกองทุน** (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่**ทรัสตี**ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.**

ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตาม**ประกาศการดำรงเงินกองทุน** มาใช้บังคับกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อ**กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน**อสังหาริมทรัพย์** หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับ**อสังหาริมทรัพย์** เพื่อ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ก่อนรับเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ

ก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวเพื่อ**กองทรัสต์** แล้วแต่กรณี

- การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) **อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้ เป็นต้น

(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยกรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะ (proxy) จากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ อาจกำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสตี**เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยที่ในการประชุมนั้นไม่มีวาระใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสตี**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในวาระการประชุมที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสตี**เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

นอกจากนี้ ในวาระการประชุมที่**ทรัสตี**อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อาจกำหนดให้กรรมการอิสระของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**และการจัดการ**อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(7) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** โดยเมื่อ**ทรัสตี**จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ให้

ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่**ทรัสตี**ร้องขอ เพื่อให้**ทรัสตี**สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(8) ในช่วงระยะเวลาก่อนและหลังการจัดตั้ง**กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ**กองทรัสต์** วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** สัญญาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำในนาม**กองทรัสต์**กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่**ทรัสตี** นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่**ทรัสตี** ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**

(9) **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็น**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** (Property Manager) เพื่อบริหาร**อสังหาริมทรัพย์**แทนตน **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่คัดเลือก**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** สัญญาแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** **พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย

(ก) หน้าที่ในการบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษา**อสังหาริมทรัพย์** และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์** อำนวยความสะดวกให้กับ**ทรัสตี** ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดๆ ร่วมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อทำให้**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์** จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ใน**อสังหาริมทรัพย์** ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์** จัดส่งรายได้นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน**กองทรัสต์** รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ การบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และให้ความช่วยเหลือแก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหาร**อสังหาริมทรัพย์**เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับ**กองทรัสต์**เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** ผู้สอบบัญชี และ/หรือ**ทรัสตี**หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย สามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** ผู้สอบบัญชี และ/หรือ**ทรัสตี**

(แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** ภายในระยะเวลาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กำหนด ทั้งนี้ **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไปและจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**ทรัสตี** ตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**ทรัสตี**ร้องขอ

(ค) การตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับ**อสังหาริมทรัพย์** ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกัน

(ง) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์** (หากเป็นกรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า

(จ) **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามที่ปรากฏใน<u>เอกสารแนบ 6</u>

(ฉ) บรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการบริหารและจัดการ**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่ปรากฏใน**<u>เอกสารแนบ 6</u>**

(10) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจาก (9) ของข้อนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับ**ประกาศ สช**. 29/2555

(11) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปล่อยเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ทั้งหมดของ**กองทรัสต์**ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดย**กองทรัสต์**ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้าง**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่าย**ค่าเช่า**ให้แก่**กองทรัสต์**ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้**กองทรัสต์**ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่**กองทรัสต์**พึงได้รับ

(12) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย

(13) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

<u>ความรับผิด</u>

19.2.7. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่**กองทรัสต์**อันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิด

หน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และประกาศที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าด้วยประการใดๆ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดต่อความเสียหายซึ่งรวมถึงค่าปรับและค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นแก่ตนเอง โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของ**ทรัสตี** หากว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อ**ทรัสตี**เพื่อให้**ทรัสตี**ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามความเป็นจริง

19.3. การเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**

19.3.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

(1) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 19.3.3 แห่งสัญญานี้

(2) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้จัดการ**กองทรัสต์**ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์**หรือประกาศของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ**กองทรัสต์** และ/หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตาม**ประกาศ สช.** 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ของ **สำนักงาน ก.ล.ต.** สิ้นสุดลง และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตาม**ประกาศ สช.** 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

(3) **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ใน**ประกาศ สช.** 29/2555

(4) **สำนักงาน ก.ล.ต.** สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตาม**ประกาศ สช.** 29/2555

(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์**สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่

(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 19.3.1 (1) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (2) **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ **ข้อ** 19.3.1 (3) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (4) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (5) ให้**ทรัสตี**เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์**โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตาม**ข้อ** 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ ให้**ทรัสตี**ขอมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏ

เหตุตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 19.3.1 (1) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (2) **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ **ข้อ** 19.3.1 (3) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (4) หรือ **ข้อ** 19.3.1 (5) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้**ทรัสตี**ดำเนินการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตาม**ข้อ** 19.3.1 (2) **(ก)** ให้**ทรัสตี**เรียกประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อขอมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** และในการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม**ข้อ** 19.3.1 (2) **(ก)** และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์**และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้**ทรัสตี**ดำเนินการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้มีผลเมื่อ**ทรัสตี**บอกเลิก**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพราะการถอดถอน**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้**ทรัสตี** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ทรัสตี**หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ด้วย

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์**เนื่องจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตาม**ประกาศ สช.** 29/2555 **ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มี**ทรัพย์สินหลัก**เป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับการผ่อนผันจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**

19.3.3. การลาออกจากการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**

หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของ**ตลาดหลักทรัพย์**และ**ทรัสตี**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้

บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่**ทรัสตี**ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ให้เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ของ**กองทรัสต์**แทนที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิม โดยในระหว่างที่**ทรัสตี**ยังไม่สามารถแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้นั้น ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่า**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทั้งปวง โดย**ทรัสตี**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ข้อ** 18.2.9 (8) แห่งสัญญานี้

19.3.5. หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ภายหลัง**สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์**สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่**ทรัสตี** และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่**ทรัสตี**ร้องขอตามสมควรเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้**ทรัสตี**หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามสัญญานี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง **กองทรัสต์**กับ **ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ **กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดง

ได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการ**กองทรัสต์**ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบ**กองทรัสต์** และเป็นไปตาม**ประกาศ สช**. 29/2555 และ **ประกาศ กร**. 14/2555

19.4.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย **ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับ**ทรัพย์สินหลัก**ของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่**กองทรัสต์**ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เข้าเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่เนื่องจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตาม**ประกาศ สช**. 29/2555 ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ต้องได้รับการผ่อนผันจาก**สำนักงาน ก.ล.ต**.

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์** ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน**<u>เอกสารแนบ 6</u>**

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่ง**กองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ได้แก่

(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(2) ค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ

(ก) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำ**หน่วยทรัสต์**กับนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่**ทรัสตี** และ/หรือ นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ดำเนินการให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน**ข้อ 20** โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้

20.3.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ 20 ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้โดยต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ 16** แห่งสัญญานี้

20.3.3. กรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขาย**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องแจ้งให้**สำนักงาน ก.ล.ต.** ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ และ**ทรัสตี**ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้**ทรัสตี**มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าวจะได้รับความยินยอมจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียด**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ในสัญญานี้ได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในทางที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**

22. การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ **ทรัสตี**จะเลิก**กองทรัสต์**

22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

22.2. เมื่อมีการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าว

22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์** แต่**ทรัสตี**ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมสิ้นสุด และ**ทรัสตี**ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้**ทรัสตี**ขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการเลิก**กองทรัสต์**

22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติให้เลิก**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้

22.6. ในกรณีที่มีการควบรวม**กองทรัสต์**กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิก**กองทรัสต์**

22.7. เหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสตี**ดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์**ที่**ทรัสตี**มีสิทธิเรียกเอาจาก**กองทรัสต์**ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทน**ทรัสตี**

(4) หนี้อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินใน**กองทรัสต์**มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้**ทรัสตี**ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หาก**กองทรัสต์**มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้**ทรัสตี**จัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ทั้งนี้ หาก**กองทรัสต์**สิ้นสุดลงเนื่องจาก**ทรัสตี**เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**พระราชบัญญัติทรัสต์** ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทน**ทรัสตี**ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. **คำบอกกล่าว**

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยบุคคล หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2. นับแต่เวลาที่รับมอบ หากส่งด้วยบุคคล หรือโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับ**ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่อยู่	เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-351-1803 ต่อ 3399
บุคคลที่ติดต่อ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากส่งให้กับ**ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
โทรสาร	02-673-3900
จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	ตามที่จะแจ้งให้คู่สัญญาทราบในภายหลัง
เรียน	นายวิทวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
สำเนาเรียน	นางสาวศศนันท์ สิรวิชญ์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่

ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. **ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์**

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

26. **ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้**

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. **การใช้สิทธิของคู่สัญญา**

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทรัสตีกำหนด และจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของทรัสตีที่ได้มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

28. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญานี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

( )	( )

พยาน

( )

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

( )	( )

พยาน

( )

เอกสารแนบ 1

ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2033-9999
แฟกซ์: 0-2033-9660

28 มกราคม 2562

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่ กลต.จด. 271 /2562 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทท่านได้ยื่นแบบคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 ต่อมาบริษัทท่านได้มีหนังสือลงวันที่ 24 มกราคม 2562 นำส่งรายงานการประชุมการสัมภาษณ์คณะทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งชี้แจงคู่มือการทำงาน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ("ประกาศที่ สช. 29/2555") โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 27 มกราคม 2567 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทท่านจะสามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อบริษัทท่านมีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์และมีบุคลากรอีกไม่น้อยกว่า 2 ราย ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันยื่นคำขอ รวมทั้งได้ดำเนินการให้นายอิสสระ มีชำนาญ เข้าปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทท่านแล้ว

ทั้งนี้ สำนักงานขอให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระบบงานที่ยื่นไว้ และระบบที่ได้มีการปรับปรุงตามคำชี้แจงของบริษัทท่านในหนังสือข้างต้นอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบจะสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายรพี สุจริตกุล)
เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6558

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**") ซึ่งจะทำหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** (REIT Manager) ของ **กองทรัสต์** เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 22,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 220,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการ**กองทรัสต์**โดยเฉพาะ และมีบริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 1 กันยายน 2564 มีดังต่อไปนี้

ชื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105561090266
โทรศัพท์	02-351-1803
Website	http://www.ktbstreit.co.th/
E-mail	info@ktbstreit.co.th
ทุนจดทะเบียน	22,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	22,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	220,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 60.000)
รายชื่อกรรมการ	1. นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ 2. นายจอง คยู คิม 3. นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย 4. นายฮักกุ ลี 5. นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ 6. นายดง โฮ โค 7. นายคยอง ชอน ลี
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ นายจอง คยู คิม นายวิน อุดมรัชตวนิชย์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของบริษัท

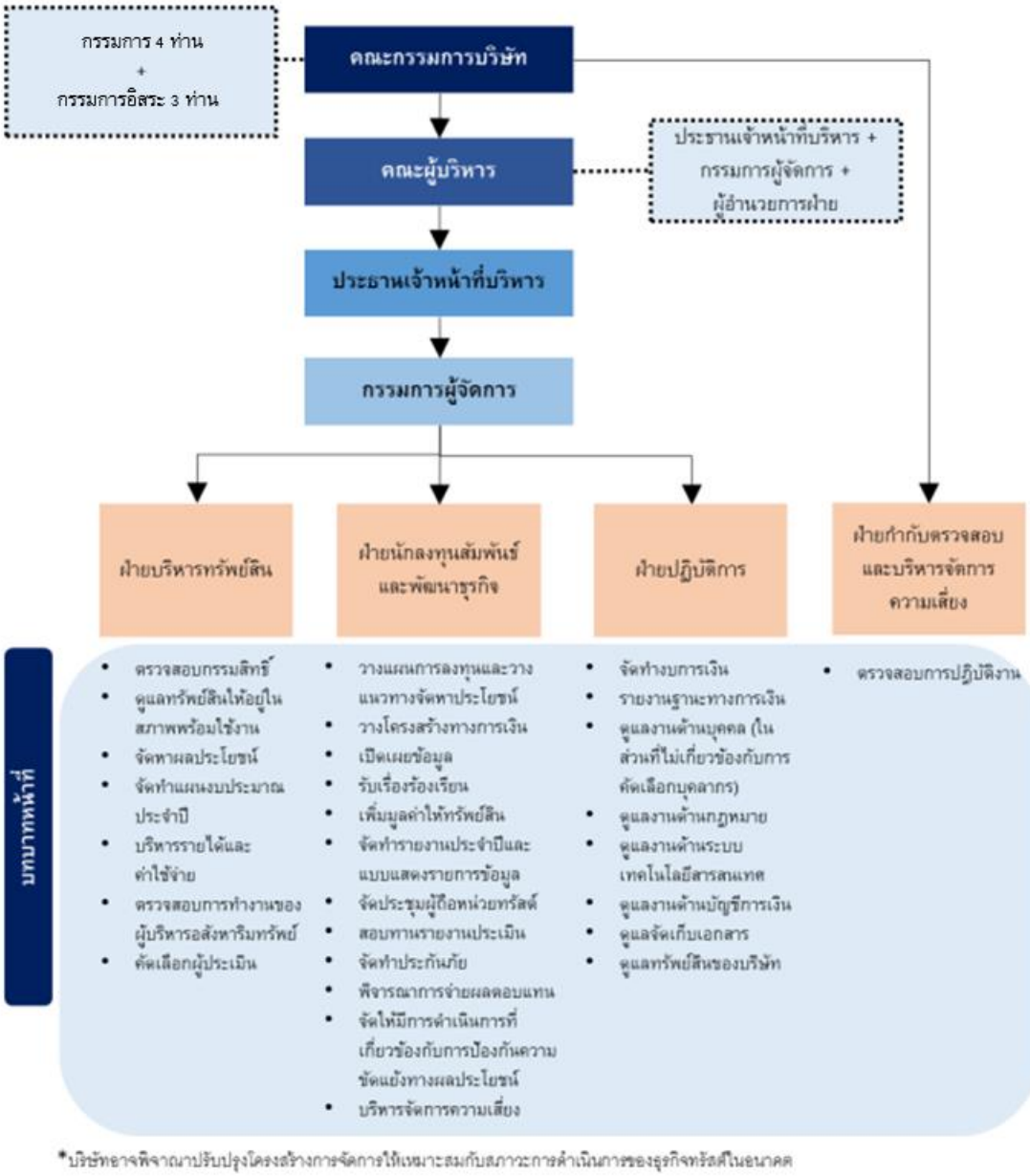
รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 กันยายน 2564

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เคทีบีเอสที โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	132,000	60.00
นายพลสิทธิ ภูมิวสนะ	53,310	24.23
บริษัท วี แคปปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด	19,800	9.00
นายวีรสิทธิ์ ไกรรวี	7,445	3.38
นางสาวสิรินทร แพทย์รักษ์	7,445	3.38
รวม	220,000	100.00

โครงสร้างการจัดการ

ณ 1 กันยายน 2564 การจัดโครงสร้างองค์กรใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ยึดหลักในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยฝ่ายงานต่างๆ มีความเป็นอิสระ มีระบบการทำงาน คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นสำคัญ ดังนั้น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จึงมีการแบ่งฝ่ายการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหน้าที่ของการเป็นผู้บริหารกองทรัสต์โดยประกอบด้วย 4 ฝ่ายงานหลัก อันได้แก่ (1) ฝ่ายปฏิบัติการ (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ โดยขึ้นตรงต่อกรรมการผู้จัดการ และกรรมการผู้จัดการขึ้นตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ และ (4) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง ซึ่งขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างองค์กรของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามที่ปรากฏในแผนผังโครงสร้างการจัดการด้านล่าง ดังนี้



*บริษัทอาจพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างการจัดการให้เหมาะสมกับสภาวะการดำเนินการของธุรกิจทรัสต์ในอนาคต

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

ใบอนุญาตเลขที่ ท-0021-01

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535048487 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2556

ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน พ.ศ.2556

(นายอัชพร จารุจินดา)
ประธานกรรมการ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) **ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า/โรงงาน**

1.1) **โครงการริช แอสเซ็ท**

สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวซึ่งบริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการริช แอสเซ็ท และ (ข) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งบริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (สำหรับโครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2) และบริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (สำหรับโครงการ 9) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการริช แอสเซ็ทอยู่ในปัจจุบัน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการ 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	89/1	800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	98796	0	3	78.1	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
2	โครงการ 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	89/4	800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	103561	0	3	56.2	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
3	โครงการ 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	89/5	800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	103565	0	3	56.3	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/1	950	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	103449	0	2	61	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/2	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	103450	0	2	52	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/3	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	106476	0	2	60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/4	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	106477	0	2	59	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/5	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	106478	0	2	59	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
9	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/6	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	106479	0	2	69	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการ 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/7	840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	106481	0	2	76	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการ 3	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/10	725	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	129521	0	2	86.8	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
12	โครงการ 6	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/15	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	127646	1	0	13	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
13	โครงการ 6	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/16	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	127647	1	0	7.5	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
14	โครงการ 6	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/17	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	103445	1	0	71	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
15	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/19	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	147886	0	3	20.8	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
16	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/20	960		131197	0	2	81.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
17	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/21	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	154545	0	2	81.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
18	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/22	960		131198	0	2	81.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
19	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/24	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	131199	0	2	93.5	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
20	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/25	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	154543	0	2	95.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
21	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/26	960		131200	0	2	84.4	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
22	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/27	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	154544	0	2	93.5	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
23	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/28	960		131201	0	2	91.6	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการ 7	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/30	960	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	131202	0	3	6.6	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
25	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/47	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	137191	0	2	71.3	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
26	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/48	1,205		137192	0	2	79.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
27	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/49	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	215573	0	2	71.3	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
28	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/50	1,205		215574	0	2	80.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
29	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/51	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	137193	0	2	80.1	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
30	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/53	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	215575	0	2	79.4	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
31	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/54	1,205		215576	0	2	47.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
32	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/55	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	215577	0	2	97.7	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
33	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/56	1,205	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	137195	0	2	78.6	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
34	โครงการ 9	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/57	1,205		137196	0	3	10.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
35	โครงการ 10 เฟส 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/58	935	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	144652	0	2	82.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
36	โครงการ 10 เฟส 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/59	935		144653	0	2	82.2	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
37	โครงการ 10 เฟส 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/61	935	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	144655	0	2	82.7	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
38	โครงการ 10 เฟส 1	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี	899/62	1,010.67	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	144656	0	2	82.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่เช่าประมาณ			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		จ.สมุทรปราการ									
39	โครงการ 10 เฟส 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/65	935	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	149313	0	2	58.2	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
40	โครงการ 10 เฟส 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/66	935		149314	0	2	58.1	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
41	โครงการ 10 เฟส 2	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	899/67	935	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	149315	0	2	58.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

1.2) **โครงการเอสที บางบ่อ**

สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดิน และบางส่วนของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางบ่อ และ (ข) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการเอสที บางบ่อ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการเอสที บางบ่ออยู่ในปัจจุบัน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
1	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/24	2,232	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47591 (บางส่วน)	3	2	53.2	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
2	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/25	6,192	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47590 (บางส่วน)	7	0	19.0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
3	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/26	6,084	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47597 (บางส่วน)	5	2	89.7	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
4	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/27	3,744	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47598 (บางส่วน)	4	2	23.9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/45	5,400	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47596 (บางส่วน)	5	3	11.8	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/47	4,500	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47595 (บางส่วน)	4	0	74.3	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/48	3,816	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47594	4	1	40.6	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/49	3,096	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	47592 (บางส่วน) และ 47593	2	3	18.6	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	เอสที บางบ่อ	ต. บางเพรียง อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	122/50	2,592	อาคาร ค.ส.ล. หลังคาโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง		3	1	63.2	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

1.3) **โครงการเอสที บางปะอิน**

สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (ก) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน และหมายความรวมถึงงานระบบและส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเอสที บางปะอิน และ (ข) อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการเอสที บางปะอิน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการเอสที บางปะอินอยู่ในปัจจุบัน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	อาคาร	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
1	DC 1	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	19,760	อาคารโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	33617 33618 33619 33621 33622 33623 และ 33624	40	3	9	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
2	DC 2	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	15,469	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง						
3	DC 3	ต.คลองจิก	505	2,197	อาคารโครงหลังคาเหล็กชั้นเดียว						

ลำดับ	อาคาร	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
		อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา			จำนวน 1 หลัง						
4	DC 4	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	5,151	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง						
5	อาคารโรงอาหาร	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	693	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
6	อาคารห้องช่าง	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	24	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
7	อาคารป้อมยาม 1	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	18	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
8	อาคารป้อมยาม 2	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	6	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						

ลำดับ	อาคาร	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคาร
9	อาคารป้อมยาม 3	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	5	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
10	อาคารป้อมยาม 4	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	8	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
11	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	175	โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						
12	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2	ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	505	72	โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง						

2) **ทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้า**

2.1) **โครงการซัมเมอร์ฮิลล์**

(ก) สิทธิการเช่าช่วงในบางส่วนของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่**กองทรัสต์**เข้าจะลงทุน เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[1]

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[1] รวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ในปัจจุบัน[2]

(ค) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

โดยมีรายละเอียดดังนี้

[1] ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าและการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกข้างต้นอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

[2] อาคารที่เช่าไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
					ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารงานระบบและส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	สังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ
แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1106	8,161	อาคารตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	24069 (บางส่วน)	2	1	98.00	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่า	กรรมสิทธิ์

3) **ทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน**

3.1) **โครงการซัมเมอร์ฮับ**

(ก) สิทธิการเช่าช่วงในบางส่วนของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[3]

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงานให้เช่า ในโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งบริษัท เอสที ฮับ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี[3] รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุน รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการซัมเมอร์ฮับอยู่ในปัจจุบัน[4]

(ค) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

[3] ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าและการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกข้างต้นอีกประมาณ 1 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวเป็นระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

[4] อาคารที่เช่าไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างประเภทป้าย (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮับ

ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอยของอาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		
					ไร่	งาน	ตร.วา	ที่ดิน	อาคารงานระบบและส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	สังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ
แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1778	9,973	อาคารตึก 6 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	24069 (บางส่วน)	1	1	31.0	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่า	กรรมสิทธิ์

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท
Par Value of 10 Baht Each

ktbst REIT

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
REIT Manager : KTBST REIT Management Company Limited
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซันส์เพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร. 02-648-1683
No. 87/2 CRC Tower 18th Floor, All Seasons Place, Wireless Road, Lumpini, Pathumwan Bangkok, 10330 Tel. 02-648-1683

ทรัสตี : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ที่อยู่ : เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3999
Trustee : Kasikorn Asset Management Co., Ltd. Address: No. 400/22, KASIKORNBANK Building, 6th and 12th Floor, Phahon Yothin Road, Samsen Nai Sub-District, Phaya Thai District, Bangkok 10400 Tel. +66 2673 3999

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งรายใด ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ถ้ามีการถือหน่วย) ไม่เป็นไปตามกฎหมาย
Trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except such transfer shall cause the trust units holding ratio by any trust unitholders, REIT Manager and Trustee including its persons in the same group (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated laws.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
Name of Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	เลขที่ใบทรัสต์
Trust Unitholder Registration No.	No. of Units	Trust Certificate No.

วันที่ออกใบทรัสต์
Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Registrar

โปรดอ่าน **Please read before endorsing this certificate.**	1. ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose. 2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed. 3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ http:// www.tsd.co.th Please see http:// www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.

ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders) ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters	ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียน (ถ้ามี) Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)
1 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
2 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
3 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
4 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
5 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	
6 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
	ตัวบรรจง (In block letters)	

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ก. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		ลงทุนครั้งแรก	
ข. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)			
ข. 1 กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	รายครั้ง
ข. 2 กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	รายครั้ง
ข. 3 กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ตามที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ดีในกรณีที่กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของ	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		กองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสตีขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสตีดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket) เช่นค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการ	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		เดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ	ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ระบุ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง			
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัยซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียม	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น			
ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
เนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย และค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง			
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีอันประกอบด้วย			
ก. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ข. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือที่ปรึกษาต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือถนนส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายบอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้าตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพื่อเยี่ยมชมและตรวจสอบสถานภาพทรัพย์สิน และการบริหารจัดการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องใน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
งานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษาเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อสังคมออนไลน์ต่าง ๆ การจัดหรือสนับสนุนงานการกุศลต่าง ๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ (FF&E)	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	กรณีมีการปรับปรุงเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหาบุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าเลขานุการบริษัท ค่านายทะเบียนบริษัท ค่าใช้จ่ายสำหรับ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
จัดจ้างผู้ให้บริการภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/วางแผนภาษี การทำงานด้านธุรการ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจ้างดูแลระบบและการจัดการในด้านต่าง ๆ ค่าการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น เป็นต้น			
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับรอง ลูกค้า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจากกองควบคุมอาคาร	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัล เนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่าง ๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ทำงานภายในอาคาร ลูกค้า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพิธีกรรมทางศาสนาและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาลพระภูมิ งานทำบุญอาคารประจำปี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือพลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
Mark Certification			
ค่าใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการต่อใบอนุญาต ใบรับรองต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การซ้อมอพยพหนีไฟ และการอมรมดับเพลิงประจำปี	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการจัดหาหรือการได้มาหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			
ก. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ข. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ค. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ง. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
จ. ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
อุตสาหกรรม			
ฉ. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้ เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยเพร่สื่อโฆษณา เว็ปไซต์ สื่อสังคมออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณาขอบคุณการสนับสนุนการจองซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ช. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ซ. ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์และ/หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ฌ. ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ญ. ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่นค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการเช่า ค่าทำรังวัด ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฎ. ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฏ. ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น			
ฐ. ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฑ. ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง
ฒ. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงาน	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์			
ณ. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง	จ่ายตามจริง	จ่ายตามจริง	รายครั้ง

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
KTAC Appraisal And Services Co., Ltd.

ที่ คท. 64/2263

2 สิงหาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ 1 ซอยยิ่งเจริญ ถนนตำหรุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ 2, 3, 6, 7, 9 และ 10 โครงการจงศิริพาร์คแลนด์ ซอยจงศิริ ถนนคลองอาเสี่ย-คลองกันยา(สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 41 ฉบับ (ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.1) เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 30-1-35.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,135.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 41 รายการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ เพื่อมูลค่าการลงทุนในสิทธิการเช่า และเปิดเผยต่อสาธารณะสำหรับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
เงื่อนไขในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ภายใต้สถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ระลอกที่ 3 ซึ่งเกิดการแพร่ระบาดในช่วงต้นปีที่ผ่านมา จนเป็นไวรัสกลายพันธุ์ หรือเข้าสู่ระลอกที่ 4 และเป็นที่มาของ พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 (เล่มที่ 138 ตอนพิเศษ 173 ง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2564) ข้อ 2 การขยายเวลาบังคับใช้มาตรการสำหรับพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดฯ การลดและจำกัดการเคลื่อนย้ายการเดินทาง การห้ามออกนอกเคหสถานในระหว่างเวลา 21.00 นาฬิการ ถึง 04.00 นาฬิกา จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564

793 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2318-6791-95 แฟ็กซ์ 0-2318-6796-97
793 RAMA 9 ROAD, BANGKAPI, HUAYKWANG BANGKOK 10310 TEL. 0-2318-6791-95 FAX. 0-2318-6796-97

สมมติฐานในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดการระบาดของโรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - อัตราการเข้าเช่า(Occupancy rate) พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 40,275.00 ตารางเมตร รวม 41 สัญญา ณ วันที่ทบทวนมูลค่า พบว่ามีสัญญาเช่าว่าง จำนวน 4 สัญญาเช่า ในเอกสารระบุเรื่องของการย้ายสถานประกอบการ และสภาพเศรษฐกิจ สรุปมีสัญญาเช่าว่าง จำนวน 4 สัญญา คิดเป็นอัตราการเข้าเช่าตามสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลัง ประมาณ 90.06% อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยกำหนดอัตราการเข้าเช่าในปีแรกเท่ากับ 90.00% ปีถัดไปเท่ากับ 92.00% ตลอดประมาณการ - อัตราค่าเช่า (Rent rate) ในสัญญาเช่าช่วงต้นปี 2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 131.22 บาท จากการตรวจสอบสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลังพบว่า มีการต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม และผู้เช่ารายใหม่ โดยคิดอัตราค่าเช่าเดิมและปรับเพิ่มในอัตราใหม่ - ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง - อัตราคิดลด (Discount rate) คงเดิมในอัตราเท่ากับ 10.00%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า
วันที่สอบทาน	31กรกฎาคม 2564
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลา 30 ปี	**632,300,000.-บาท (-หกร้อยสามสิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคลภัทฐ์ ทรัพย์ศิริ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
KTAC Appraisal And Services Co., Ltd.

ที่ คท. 64/2266

2 สิงหาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 122/24-27, 122/45 และ122/47-50 หมู่ 6 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี(สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 41-1-94.3 ไร่ หรือเท่ากับ 16,594.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ เพื่อมูลค่าการลงทุนในสิทธิการเช่า และเปิดเผยต่อสาธารณะสำหรับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
เงื่อนไขในการทบทวนมูลค่าทรัพ์สิน	ภายใต้สถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19(Covid-19) ระลอกที่ 3 ซึ่งเกิดการแพร่ระบาดในช่วงต้นปีที่ผ่านมา จนเป็นไวรัสกลายพันธุ์ หรือเข้าสู่ระลอกที่ 4 และเป็นที่มาของ พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 (เล่มที่ 138 ตอนพิเศษ 173 ง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2564) ข้อ 2 การขยายเวลาบังคับใช้มาตรการสำหรับพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดฯ การลดและจำกัดการเคลื่อนย้ายการเดินทาง การห้ามออกนอกเคหสถานในระหว่างเวลา 21.00 นาฬิการ ถึง 04.00 นาฬิกา จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564

793 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2318-6791-95 แฟ็กซ์ 0-2318-6796-97
793 RAMA 9 ROAD, BANGKAPI, HUAYKWANG BANGKOK 10310 TEL. 0-2318-6791-95 FAX. 0-2318-6796-97

สมมติฐานในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดการระบาดของโรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - อัตราการเข้าเช่า(Occupancy rate) พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 37,740.00 ตารางเมตร รวม 9 สัญญา ณ วันที่ทบทวนมูลค่า พบว่ามีสัญญาเช่าว่าง จำนวน 2 สัญญาเช่า ในเอกสารระบุเรื่องของการย้ายสถานประกอบการ และสภาพเศรษฐกิจ สรุปมีสัญญาเช่าว่าง จำนวน 2 สัญญา คิดเป็นอัตราการเข้าเช่าตามสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลัง ประมาณ 79.90% อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยกำหนดอัตราการเข้าเช่าในปีแรกของโกดังเลขที่ 122/24-26, 45 และ 47-50 เท่ากับ 80.00% ปีถัดไปเท่ากับ 92.00% ตลอดประมาณการ ส่วนโกดังเลขที่ 122/27 กำหนดอัตราการเช่าที่ 90.00% ตลอดประมาณการ - อัตราค่าเช่า (Rent rate) ในสัญญาเช่าช่วงต้นปี 2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 115.00 บาท จากการตรวจสอบสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลังพบว่า มีการต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม และผู้เช่ารายใหม่ โดยคิดอัตราค่าเช่าเดิมและปรับเพิ่มในอัตราใหม่ - ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง - อัตราคิดลด (Discount rate) คงเดิมในอัตราเท่ากับ 10.00%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า
วันที่สอบทาน	31กรกฎาคม 2564
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลา 30 ปี	**527,400,000.-บาท (-ห้าร้อยยี่สิบเจ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคลภัทฐ์ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
KTAC Appraisal And Services Co., Ltd.

ที่ คท. 64/2261

2 สิงหาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 506 หมู่ 2 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซอยบางปะอิน 1 ถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ภายใต้ชื่อ"บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 40-3-09.0 ไร่ หรือเท่ากับ 16,309.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 รายการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ เพื่อมูลค่าการลงทุนในสิทธิการเช่า และเปิดเผยต่อสาธารณะสำหรับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
เงื่อนไขในการทบทวนมูลค่าทรัพ์สิน	ภายใต้สถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19(Covid-19) ระลอกที่ 3 ซึ่งเกิดการแพร่ระบาดในช่วงต้นปีที่ผ่านมา จนเป็นไวรัสกลายพันธุ์ หรือเข้าสู่ระลอกที่ 4 และเป็นที่มาของ พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 (เล่มที่ 138 ตอนพิเศษ 173 ง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2564) ข้อ 2 การขยายเวลาบังคับใช้มาตรการสำหรับพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดฯ การลดและจำกัดการเคลื่อนย้ายการเดินทาง การห้ามออกนอกเคหสถานในระหว่างเวลา 21.00 นาฬิการ ถึง 04.00 นาฬิกา จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564

793 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2318-6791-95 แฟ็กซ์ 0-2318-6796-97
793 RAMA 9 ROAD, BANGKAPI, HUAYKWANG BANGKOK 10310 TEL. 0-2318-6791-95 FAX. 0-2318-6796-97

สมมติฐานในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดการระบาดของโรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - อัตราการเข้าเช่า(Occupancy rate) พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 43,270.00 ตารางเมตร รวม 5 สัญญา ณ วันที่ทบทวนมูลค่า พบว่ามีสัญญาเช่าเต็ม จำนวน 5 สัญญาเช่า สรุปมีสัญญาเช่าเต็มสัญญา คิดเป็นอัตราการเข้าเช่าตามสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลัง ประมาณ 100.00% อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยกำหนดอัตราการเข้าเช่าที่ 100.00% ตลอดประมาณการ - อัตราค่าเช่า (Rent rate) ในสัญญาเช่าช่วงต้นปี 2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 105.00 บาท จากการตรวจสอบสัญญาเช่าในช่วงครึ่งปีหลังพบว่า มีการต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม และผู้เช่ารายใหม่ โดยคิดอัตราค่าเช่าเดิมและปรับเพิ่มในอัตราใหม่ - ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง - อัตราคิดลด (Discount rate) คงเดิมในอัตราเท่ากับ 10.00%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่า
วันที่สอบทาน	31 กรกฎาคม 2564
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลา 30 ปี	**668,500,000.-บาท (-หกร้อยหกสิบแปดล้านห้าแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคลภัทฐ์ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
KTAC Appraisal And Services Co., Ltd.

ที่ คท. 64/2264

2 สิงหาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายใต้ชื่อ "ซัมเมอร์ ฮับ" เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 24069 มีเนื้อที่ประมาณ 1-1-31.0 ไร่ หรือ 531.0 ตารางวา พร้อมอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้นมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ตามใบอนุญาต (อ.6) 9,973.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี.พระโขนง จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ เพื่อมูลค่าการลงทุนในสิทธิการเช่า และเปิดเผยต่อสาธารณะ สำหรับการจัดตั้งทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
เงื่อนไขในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ภายใต้สถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ระลอกที่ 3 ซึ่งเกิดการแพร่ระบาดในช่วงต้นปีที่ผ่านมา จนเป็นไวรัสกลายพันธุ์ หรือเข้าสู่ระลอกที่ 4 และเป็นที่มาของ พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 (เล่มที่ 138 ตอนพิเศษ 173 ง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2564) ข้อ 2 การขยายเวลาบังคับใช้มาตรการสำหรับพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดฯ การลดและจำกัดการเคลื่อนย้ายการเดินทาง การห้ามออกนอกเคหสถานในระหว่างเวลา 21.00 นาฬิการ ถึง 04.00 นาฬิกา จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564

793 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2318-6791-95 แฟ็กซ์ 0-2318-6796-97
793 RAMA 9 ROAD, BANGKAPI, HUAYKWANG BANGKOK 10310 TEL. 0-2318-6791-95 FAX. 0-2318-6796-97

สมมติฐานในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดการระบาดของโรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - อัตราการเข้าเช่า (Occupancy rate) พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 5,147.37 ตารางเมตร รวม 17 สัญญา ณ วันที่ทบทวนมูลค่า พบว่า มีพื้นที่เช่าว่างจำนวน 2 สัญญา โดยก่อนหน้านี้ในช่วงปลายปี มีพื้นที่เช่าว่าง จำนวน 2 สัญญา ซึ่งยังไม่มีการเปลี่ยนแปลง คิดเป็นอัตราการเข้าเช่า (Occ) ตามสัญญาเช่าเฉลี่ยของโครงการประมาณ 68.38% อย่างไรก็ตามคาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า และผู้เช่าเดิมขอต่อสัญญาเช่า โดยกำหนดให้อัตราการเข้าเช่าพื้นที่หลักในปีแรกตามสัญญาเช่าจริง ปีที่สองในส่วนของชั้นที่ 1 เท่ากับ 95.00% ในส่วนของชั้นที่ 2-6 เท่ากับ 85.00% และปีที่สามเท่ากับ 95.00% ตลอดประมาณการ - อัตราค่าเช่า (Rent rate) เป็นไปตามสัญญาเช่า - ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง - อัตราคิดลด (Discount rate) คงเดิมในอัตราเท่ากับ 10.00%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สอบทาน	31 กรกฎาคม 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	**392,800,000.-บาท (-สามร้อยเก้าสิบสองล้านแปดแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคลภัทฐ์ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
KTAC Appraisal And Services Co., Ltd.

ที่ คท. 64/2265

2 สิงหาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ตามที่บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด และบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด**
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายใต้ชื่อ "ซัมเมอร์ ฮิลล์" เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 24069 มีเนื้อที่ประมาณ 2-1-98.0 ไร่ หรือ 998.0 ตารางวา พร้อมอาคารคอมมูนิตี้มอลล์ สูง 3 ชั้น พื้นที่ตามใบอนุญาต (อ.6) 8,161.00 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี.พระโขนง จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ เพื่อมูลค่าการลงทุนในสิทธิการเช่า และเปิดเผยต่อสาธารณะ สำหรับการจัดตั้งทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
เงื่อนไขในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ภายใต้สถานการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ระลอกที่ 3 ซึ่งเกิดการแพร่ระบาดในช่วงต้นปีที่ผ่านมา จนเป็นไวรัสกลายพันธุ์ หรือเข้าสู่ระลอกที่ 4 และเป็นที่มาของพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ.2548 (เล่มที่ 138 ตอนพิเศษ 173 ง ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2564) ข้อ 2 การขยายเวลาบังคับใช้มาตรการสำหรับพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวดฯ การลดและจำกัดการเคลื่อนย้ายการเดินทาง การห้ามออกนอกเคหสถานในระหว่างเวลา 21.00 นาฬิกา ถึง 04.00 นาฬิกา จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564

793 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2318-6791-95 แฟกซ์ 0-2318-6796-97
793 RAMA 9 ROAD, BANGKAPI, HUAYKWANG BANGKOK 10310 TEL. 0-2318-6791-95 FAX. 0-2318-6796-97

สมมติฐานในการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดการระบาดของโรคระบาดไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) ส่งผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - อัตราการเข้าเช่า (Occupancy rate) พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 5,138.45 ตารางเมตร รวม 19 สัญญา ณ วันที่ทบทวนมูลค่า พบว่า มีพื้นที่เช่าว่างจำนวน 2 สัญญา โดยก่อนหน้านี้ในช่วงปลายปีมีพื้นที่เช่าว่าง จำนวน 5 สัญญา คิดเป็นอัตราการเข้าเช่า (Occ) ตามสัญญาเช่าเฉลี่ยของโครงการยังไม่รวมพื้นที่ Corridor อยู่ที่ประมาณ 94.09% อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า และผู้เช่าเดิมขอต่อสัญญาเช่า โดยกำหนดให้อัตราการ เข้าเช่าพื้นที่หลักในปีแรกตามสัญญาเช่าจริง ปีที่สองเท่ากับ 93.00% และ 93.50% ปีที่สามเท่ากับ 95.00% ตลอดประมาณการ - อัตราค่าเช่า (Rent rate) เป็นไปตามสัญญาเช่า - ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง - อัตราคิดลด (Discount rate) คงเดิมในอัตราเท่ากับ 10.00%
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สอบทาน	31 กรกฎาคม 2564
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	**477,900,000.-บาท (-สี่ร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน-)**

บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคลภัทร์ ทรัพย์ศิริ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 7170800

ที่ V&C 64L/07-0776
วันที่ 2 สิงหาคม 2564

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

เรื่อง นำส่งผลการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
อ้างถึง รายงานเลขที่ 64RU-07-0725

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทน์ส จำกัด ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจาก บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 122/24-27, 122/45 และ 122/47-50 หมู่ที่ 6 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า 41-1-94.3 ไร่ หรือ 16,594.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ และส่วนพัฒนาควบฯ ตามรายงานเลขที่ 62R-11-1891 นั้น

ภายใต้สถานการณ์และปัจจัยต่างๆ ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นมูลค่าทรัพย์สินมีผลกระทบจากการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินภายใต้สถานการณ์โรคระบาด ไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 528,500,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบแปดล้านห้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทน์ส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
รองกรรมการผู้จัดการ

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 717-0800

รายงานเลขที่ : V&C 62R-11-1891

วันที่ 2 มีนาคม 2563

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 122/24-27, 122/45, 122/47-50 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS.	Lat. 13.54431 Long. 100.78182
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 47590-47598 รวมเนื้อที่ดิน 44 ไร่ 3 งาน 34.2 ตารางวา โดยส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุน เนื้อที่ดินรวม 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน จำนวน 9 หลัง
ใบอนุญาตรับรองและการใช้อาคาร	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.2.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์ และถนนส่วนบุคคล (บางส่วน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	20 พฤศจิกายน 2562
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2563
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**541,300,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านสามแสนบาทถ้วน)**
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	**เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์ "ภายใต้เงื่อนไขอายุการเช่า 30 ปี"**

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธิติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED
Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd., Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 7170800

ที่ V&C 64L/07-0775
วันที่ 2 สิงหาคม 2564

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน กรรมการผู้จัดการ

เรื่อง นำส่งผลการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
อ้างถึง รายงานเลขที่ 64RU-07-0724

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทน์ส จำกัด ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจาก บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน แยกจากถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า 40-3-9 ไร่ หรือ 16,309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 12 รายการ และส่วนพัฒนาควบฯ ตามรายงานเลขที่ 62R-11-1890 นั้น

ภายใต้สถานการณ์และปัจจัยต่างๆ ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นมูลค่าทรัพย์สินมีผลกระทบจากการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินภายใต้สถานการณ์โรคระบาด ไวรัสโคโรน่า-19 (Covid-19) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 668,800,000 บาท (หกร้อยหกสิบแปดล้านแปดแสนบาทถ้วน)

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทน์ส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
รองกรรมการผู้จัดการ

THE VALUATION & CONSULTANTS
COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 717-0800

รายงานเลขที่ : V&C 62R-11-1890

วันที่ 2 มีนาคม 2563

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 505 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน แยกจากถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ค่าพิกัด GPS.	Lat. 14.21138 Long. 100.58414
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 33617-33619 และ 33621-33624 รวมเนื้อที่ดิน 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน และอาคารสนับสนุนภายในโครงการ จำนวน 12 หลัง
ใบอนุญาตรับรองและการใช้อาคาร	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.2.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนภายในโครงการที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	13 พฤศจิกายน 2562
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2563
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**662,400,000 บาท (หกร้อยหกสิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	**เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์ "ภายใต้เงื่อนไขอายุการเช่า 30 ปี"**

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED
Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd., Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 7170800

รายงานเลขที่ : V&C 64RU-07-0723
อ้างอิงใบเสนอราคาเลขที่ 64P-06-0705-1
วันที่ 2 สิงหาคม 2564

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ เพลส ชั้น 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน : กรรมการผู้จัดการ กองทรัสต์
เรื่อง : นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้บริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอสที ฮับ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ ฮับ เลขที่ 1778 อาคารซัมเมอร์ ฮับ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อเรียนให้ทราบถึง มูลค่าตลาด โดยอ้างอิงข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ เลขที่ V&C 62R-11-1938 และ 64RU-01-0074 และหนังสือรับรองเพื่อยืนยันการไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มีนัยสำคัญของอาคาร ที่ออกโดยบริษัท เอสที ฮับ จำกัด ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ดังนั้นในการสอบทานมูลค่าของทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงไม่ได้ทำการเข้าพื้นที่สำรวจ

สำหรับรายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการนำมูลค่าไปใช้ในการพิจารณาภายในบางประการรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินฉบับนี้มีอยู่สามส่วนได้แก่ หนังสือนำส่งฉบับนี้รายงานประเมินสรุปผลการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และส่วนข้อมูลที่เกี่ยวกับรายละเอียดของการประเมินมูลค่า ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวม ทบทวน และศึกษาข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดจากการสอบทาน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

- **มูลค่าภายใต้ผลกระทบจากโอกาสที่ทางเข้า-ออกเสริมซอยสุขุมวิท 46 ปิด เท่ากับ 385,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
- **มูลค่าภายใต้ผลกระทบจากอุปทานของโครงการซัมเมอร์ พอยท์ เท่ากับ 385,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบห้าล้านบาทถ้วน)**

รายงานการสอบทานการประเมินฉบับนี้บริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้จัดทำภายใต้มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และขอรับรองว่าบริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ในเรื่องของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าไม่ว่าในทางตรง หรือทางอ้อม

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

THE VALUATION & CONSULTANTS
COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 717-0800

รายงานเลขที่ : V&C 62R-11-1938

วันที่ 2 มีนาคม 2563

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์เพลส ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
โครงการ	โครงการซัมเมอร์ ฮับ
ประเภท	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1778 อาคารซัมเมอร์ ฮับ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	Lat. 13.7230923 Long. 100.5369082
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 24069 เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 29 ตารางวา (เนื้อที่ดินเช่า 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารตามใบอนุญาต 9,973 ตารางเมตร
ใบอนุญาตรับรองและการใช้อาคาร	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.2.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี.พระโขนง จำกัด
ภาระผูกพัน	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.1.1
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน กำหนดระยะเวลา 30 ปี (Leasehold) และเปิดเผยต่อสาธารณะสำหรับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	27 พฤศจิกายน 2562
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2563
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**437,100,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบเจ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	**เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์ "ภายใต้เงื่อนไขอายุการเช่า 30 ปี" (สัญญาเดิม 29 ปี+ขยายเพิ่ม 1 ปี)**

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd., Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 7170800

รายงานเลขที่ : V&C 64RU-07-0722
อ้างอิงใบเสนอราคาเลขที่ 64P-06-0705
วันที่ 2 สิงหาคม 2564

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ เพลส ชั้น 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน : กรรมการผู้จัดการ กองทรัสต์
เรื่อง : นำส่งรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้บริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ เลขที่ 1160 อาคารซัมเมอร์ ฮิลล์ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อเรียนให้ทราบถึง มูลค่าตลาด โดยอ้างอิงข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ เลขที่ V&C 62R-11-1937 และ 64RU-01-0073 และหนังสือรับรองเพื่อยืนยันการไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มีนัยสำคัญของอาคาร ที่ออกโดยบริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด ลงวันที่ 1 กรฎาคม 2564 ดังนั้นในการสอบทานมูลค่าของทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงไม่ได้ทำการเข้าพื้นที่สำรวจ

สำหรับรายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการนำมูลค่าไปใช้ในการพิจารณาภายในบางประการรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินฉบับนี้มีอยู่สามส่วนได้แก่ หนังสือนำส่งฉบับนี้รายงานประเมินสรุปผลการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และส่วนข้อมูลที่เกี่ยวกับรายละเอียดของการประเมินมูลค่า ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวม ทบทวน และศึกษาข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดจากการสอบทาน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

- **มูลค่าภายใต้ผลกระทบจากโอกาสที่ทางเข้า-ออกเสริมซอยสุขุมวิท 46 ปิด เท่ากับ 473,500,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
- **มูลค่าภายใต้ผลกระทบจากอุปทานของโครงการซัมเมอร์ พอยท์ เท่ากับ 476,200,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบหกล้านสองแสนบาทถ้วน)**

รายงานการสอบทานการประเมินฉบับนี้บริษัทเดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้จัดทำภายใต้มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และขอรับรองว่าบริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ในเรื่องของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าไม่ว่าในทางตรง หรือทางอ้อม

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

THE VALUATION & CONSULTANTS COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd., Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 717-0800

รายงานเลขที่ : V&C 62R-11-1937

วันที่ 2 มีนาคม 2563

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์เพลส ชั้น 18 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ตามที่บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
โครงการ	โครงการชัมเมอร์ ฮิลล์
ประเภท	อาคารคอมมูนิตี้ มอลล์ สูง 3 ชั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1160 อาคารชัมเมอร์ฮิลล์ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS.	Lat. 13.714957 Long. 100.591226
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 24069 เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 29 ตารางวา (เนื้อที่ดินเช่า 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคอมมูนิตี้ มอลล์ สูง 3 ชั้น พื้นที่อาคารตามใบอนุญาต 8,161 ตารางเมตร
ใบอนุญาตรับรองและการใช้อาคาร	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.2.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี.พระโขนง จำกัด
ภาระผูกพัน	ดูรายละเอียดในรายงานหัวข้อ 3.1.1
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า กำหนดระยะเวลา 30 ปี (Leasehold) และเปิดเผยต่อสาธารณะสำหรับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ	27 พฤศจิกายน 2562
วันที่ประเมิน	1 มกราคม 2563
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**660,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	**เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์ "ภายใต้เงื่อนไขอายุการเช่า 30 ปี" (สัญญาเดิม 29 ปี+ขยายเพิ่ม 1 ปี)**

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด
47 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ (66) 0-2247 9820 โทรสาร (66) 0-2247 9308

Year Appraisal Co., Ltd.
47 Rama IX Road, Huai Khwang District, Bangkok 10310, Thailand
Phone: (66) 0-2247 9820 Fax: (66) 0-2247 9308

วันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ.2564

ที่ 0332/2564

เรื่อง ส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด ทำการทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดต่างๆ พร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดไว้ในรายงานนี้ และสาระสังเขปดังนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด และ บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนท์ พาร์คแลนด์ จำกัด
ลักษณะของทรัพย์สิน	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวนรวม 31 หลัง (41 ยูนิต) ปลูกสร้างบนที่ดิน จำนวน 41 แปลง เนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา (12,135.4 ตารางวา)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	**ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่** **อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ** **โครงการ 1** เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 **จงศิริพาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกั นยา (สป.2034)** **ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ** **โครงการ 2** เลขที่ 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/6 และ 899/7 **โครงการ 3** เลขที่ 899/10 **โครงการ 6** เลขที่ 899/15, 899/16 และ 899/17 **โครงการ 7** เลขที่ 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/26, 899/27, 899/28 และ 899/30 **โครงการ 9** เลขที่ 899/47, 899/48, 899/49, 899/50, 899/51, 899/53, 899/54, 899/55, 599/56 และ 899/57 **โครงการ 10 เฟส 1** เลขที่ 899/58, 899/59, 899/61 และ 899/62 **โครงการ 10 เฟส 2** เลขที่ 899/65, 899/66 และ 899/67
ลักษณะของสิทธิในทรัพย์สิน	ประเมินในลักษณะ กำหนดค่าเช่าจ่ายครั้งเดียวเพื่อให้ได้มาในสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เพื่อลงทุนนำไปบริหารจัดหาผลประโยชน์จากการนำอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานออกให้เช่าต่อเป็นระยะเวลา 30 ปี
วัตถุประสงค์การใช้รายงานนี้	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะสำหรับการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงื่อนไข ณ วันที่ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	ณ วันที่ทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน เกิดสถานการณ์โรคโควิด-19 ระบาด มีผลกระทบต่อการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินดังนี้ 1. Discount Rate : จากเดิม 10% ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 10.28% เนื่องจากอัตราพันธบัตรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น และปัจจุบันสถานการณ์โรคโควิด-19 เริ่มมีการคลี่คลายลง ทำให้ความเสี่ยงลดลงเล็กน้อย ค่า Discount Rate จึงมีการเปลี่ยนแปลงจากเดิม 2. อัตราการเช่า : จำนวนผู้เช่ารวมทั้งหมด 41 ราย คิดเป็น 100% ของพื้นที่เช่า ได้ย้ายออก 4 ราย คิดเป็น 9.9% หรือประมาณ 10% ของพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด จึงได้นำอัตราว่างนี้มาปรับลดอัตราการเช่าพื้นที่ในปีที่ 1 ลดลงประมาณ 10% โดยคาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ภายใน 1 ปี ส่วนปีอื่นๆ นั้นได้เผื่ออัตราว่าง และการสูญเสียรายได้อื่นไว้ประมาณ 3% 3. อัตราค่าเช่า : ในการประเมินปี 2563 ใช้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 129.40 บาท/ตรม. แต่ในปีปัจจุบันมีการปรับค่าเช่า ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยปี 2564 เท่ากับ 131.25 บาท/ตรม. 4. ต้นทุนและค่าใช่จ่าย-ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม พ.ศ.2564
มูลค่าสิทธิการเช่า	**662,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบสองล้านบาท)**

บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินและได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

ขอแสดงความนับถือ

ในนาม บริษัท เยียร์ แอพไพรซัล จำกัด

(นางสาวกัลยา นวลปาน) (นางสาวเบญจวรรณ จงยศยิ่ง)
กรรมการผู้มีอำนาจกระทำแทนบริษัท

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นางสาววัลภา บุญนำ)
ผู้ประเมินหลัก ชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 483

[เอกสารแนบ] - 3 (เอกสารอื่นๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้)

- ไม่มี -

[เอกสารแนบ] - 4 (ในกรณี PO ให้เพิ่มเอกสาร งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสาหรับไตรมาสล่าสุด ก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล)

- ไม่มี -

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

SP AUDIT CO.,LTD.
บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
503/31, 18(A) Floor, KSL Tower, Si Ayutthaya Road, Ratchathewi, Bangkok 10400 I: +66 2 642-6172-4 F: +66 2 642-6253
503/31 ชั้น 18(เอ) อาคาร เค.เอส.แอล. ทาวเวอร์ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 642-6172-4 แฟกซ์. +66 2 642-6253

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดตั้ง กองทรัสต์จึงมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตามผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

email : spaudit@spaudit.co.th

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 27 สิงหาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

	หมายเหตุ	(หน่วย : ล้านบาท)
รายได้		
รายได้จากการเช่าและบริการ	4.1	280.21
รายได้อื่น	4.2	17.35
ดอกเบี้ยรับ	4.3	0.58
รวมรายได้		298.14
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	4.4	34.87
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4.5	19.26
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	4.6	21.22
ต้นทุนทางการเงิน	4.7	19.27
รวมค่าใช้จ่าย		94.62
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง		203.52
บวก : ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง		8.13
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน		211.65
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	4.8	
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)		100.00%
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		211.65
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) *		301.50

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

	หมายเหตุ	(หน่วย : ล้านบาท)
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทน		203.52
- เงินลดทุน		8.13
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน		211.65
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		0.6750
- เงินลดทุนต่อหน่วย		0.0270
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย (บาท)		0.7020

* จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่าน้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ราคาหน่วยทรัสต์ 10 บาท ต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและ
งบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

---

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) จะดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์ของและตลาดหลักทรัพย์ในการจัดตั้งและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

โดยกองทรัสต์จะก่อตั้งในวันที่ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวจะกระทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัดในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) อาคารสำนักงาน (Office) และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในเริ่มแรกมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

1. โครงการริช แอสเซ็ท

สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 8 โครงการย่อย ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน จำนวน 31 อาคาร แบ่งเป็น 41 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่ารวม 40,385.67 ตารางเมตร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี

2. โครงการเอสที บางบ่อ

สิทธิการเช่าที่ดิน และบางส่วนของที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 9 อาคาร แบ่งเป็น 9 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่ารวม 37,656.00 ตารางเมตร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบที่ดิน ซึ่งรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี

3. โครงการเอสที บางปะอิน

สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 3 อาคาร อาคารห้องเย็น 1 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ได้แก่ อาคารป้อมยาม 4 อาคาร อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 อาคาร และอาคารห้องช่าง 1 อาคาร รวมทั้งหมด 12 อาคาร รวมเป็น 1 โครงการ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 43,578 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี

<u>ทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน</u>

4. โครงการซัมเมอร์ฮับ

สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินในโครงการซัมเมอร์ฮับ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 5,147.36 ตารางเมตร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในโครงการ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮับ

<u>ทรัพย์สินประเภทอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์</u>

5. โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค สิ่งติดตั้งตรึงตราและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิดที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 5,138.45 ตารางเมตร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในโครงการ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ของกองทรัสต์ และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทรัสต์ โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และได้จัดทำขึ้นตามนโยบายที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 3 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่คาดว่ากองทรัสต์จะใช้ในอนาคต และจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดประมาณการประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับแสดงเป็นสกุลเงินบาท และปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

3.1 รายได้

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้จากการให้บริการรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตลอดช่วงเวลาของการให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยรับ รับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามเกณฑ์คงค้าง

3.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

3.4 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4. <u>สมมติฐานที่สำคัญ</u>

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

4.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงการริช แอสเซ็ท

รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการจะกำหนดว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการ จะกำหนดว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างอิงร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยสำหรับกรณีที่สัญญาเช่าปัจจุบันครบกำหนดอายุสัญญาก่อนหรือในช่วงเวลาประมาณการจะกำหนดว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่เท่ากับสัญญาเดิม

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า และในกรณีที่สามารถจัดหาผู้เช่าได้แต่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าล่าสุด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะรับผิดชอบส่วนที่ต่ำกว่าค่าเช่าเดิมล่าสุด ตลอดจนพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และรายได้จากการจัดงานส่งเสริมการขาย (Event) เป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด

ทั้งนี้ ภายในระยะ 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนั้นให้แก่กองทรัสต์ โดยอ้างอิงร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

4.2 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ส่วนกลาง รายได้ค่าจอดรถ รายได้ค่าประกันภัย และรายได้อื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน เป็นต้น ประมาณการโดยพิจารณาข้อมูลในอดีต

4.3 ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์จะนำเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงานและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.22 ต่อปีสำหรับเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงาน และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.47 ต่อปีสำหรับเงินมัดจำรับจากผู้เช่า

4.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีสมมติฐานดังนี้

4.4.1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด ประมาณการโดยพิจารณาข้อมูลในอดีต และใช้สมมติฐานในการเติบโตประมาณร้อยละ 2 ต่อปี

4.4.2. ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- โครงการริช แอสเซ็ทประมาณการที่ร้อยละ 1 ของรายได้รวม
- โครงการเอสที บางบ่อ ประมาณการที่ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
- โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประมาณการที่ร้อยละ 1 ของรายได้รวม

4.4.3. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการโดยอ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมาย

4.4.4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประมาณการที่ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม

** โครงการเอสที บางปะอิน ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด*

** ไม่รวมค่าเช่าที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื่องจากได้มีการปรับปรุงตามแนวปฏิบัติตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4.7

4.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตั้งสมมติฐาน โดยอ้างอิงร่างสัญญาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการริช แอสเซ็ท

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ปีที่ 1 - 3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่ โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ปีที่ 1 - 3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ปีที่ 4 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.10 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่ โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	ปีที่ 1 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ปีที่ 1 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ในอัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3 ในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 4 เป็นต้นไป เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 6.10 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีผู้เช่ารายใหม่ โดยคำนวนเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.6 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ตั้งสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากข้อเสนอที่ได้รับในขณะนี้ เป็นดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ปีที่ 1 ในอัตราร้อยละ 0.285 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ปีที่ 2 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ตั้งสมมติฐานโดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.7 ต้นทุนทางการเงิน

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า (ค่าเช่าที่ดินของโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์)

โดยมีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่ใช้จำนวนมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จะต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า คืออัตราร้อยละ 3.975 โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

4.8 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ กำไรที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง

4.9 ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนและการลดทุนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนได้แสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ซึ่งการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ได้

4.10 แนวปฏิบัติทางบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

4.11 ข้อสมมติฐานอื่น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิทางภาษีมูลค่าเพิ่มได้ในอัตราส่วนของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการบริการ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา