

รายงานประจำปี  
**2568**



**ทริสต์**

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

**เคทีบีเอสที มิกซ์**

## สารบัญ

1. สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร .....	2
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ .....	4
3. ข้อมูลทั่วไป .....	19
4. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ .....	20
5. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน .....	49
6. ปัจจัยความเสี่ยง .....	64
7. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ .....	116
8. ข้อมูลสำคัญอื่น .....	117
9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ .....	118
10. โครงสร้างการจัดการ .....	124
11. การกำกับดูแลกองทรัสต์ .....	170
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม .....	212
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง .....	215
14. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ .....	215
15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ .....	224
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ .....	228
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา .....	237
18. งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต .....	238

## 1. สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

ในปี 2568 ที่ผ่านมา ภาพรวมเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน ทั้งความไม่แน่นอนของนโยบายการเงินในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก อัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง และอุปสงค์โลกที่ชะลอตัว ส่งผลให้การฟื้นตัวในแต่ละภูมิภาคเป็นไปอย่างไม่ทั่วถึง ขณะเดียวกัน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่ต้องเฝ้าระวังอย่างใกล้ชิด

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 ซึ่งเป็นการเติบโตในอัตราที่ชะลอลง โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงภาคการส่งออก อย่างไรก็ตาม การบริโภคภายในประเทศยังคงได้รับแรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือน ทำให้การฟื้นตัวยังคงกระจุกตัวอยู่ในบางภาคส่วน ถึงกระนั้น เสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ซึ่งเป็นเกราะป้องกันความผันผวนจากปัจจัยภายนอกได้ในระดับหนึ่ง

ท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ (“กองทรัสต์”) ยังคงรักษาศักยภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยกลยุทธ์การปรับตัวที่ฉับไวของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลายบนทำเลศักยภาพ ตลอดจนการบริหารโครงสร้างเงินกู้ยืมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการภาระดอกเบี้ยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### ผลการดำเนินงานประจำปี 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีรายได้รวม 345.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.41 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากการสิ้นสุดระยะเวลาประกันรายได้ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (Summer Hill) และซัมเมอร์ฮับ (Summer Hub) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้ดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปี ยังคงรักษาตัวอยู่ในระดับสูง สำหรับค่าใช้จ่าย กองทรัสต์บริหารจัดการจมนีค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 2.48 อยู่ที่ 163.77 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 181.77 ล้านบาท แม้จะมีการรับรู้ผลขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์จำนวน 23.34 ล้านบาท ตามสภาวะตลาด แต่ภาพรวมการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานยังคงอยู่ที่ 158.43 ล้านบาท

## การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการบริหารการเงิน

กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดปี 2568 ในอัตรา 0.6247 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยประมาณ 6.25% เมื่อเทียบกับราคาพาร์โดยในไตรมาสที่ 4/2568 ได้จ่ายในอัตรา 0.1513 บาทต่อหน่วย (รวมประมาณ 45.62 ล้านบาท) ซึ่งสะท้อนถึงความแข็งแกร่งในการสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2568 เป็นต้นมา กองทรัสต์ได้ดำเนินนโยบายเชิงระมัดระวังด้วยการสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น แม้แนวทางนี้อาจส่งผลกระทบต่อระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระยะสั้น แต่ในระยะยาวจะช่วยลดภาระต้นทุนดอกเบี้ย ปรับปรุงอัตราส่วนหนี้สินให้ลดลง และเสริมสร้างโครงสร้างทางการเงินให้มั่นคง เพื่อรองรับการเติบโตและเพิ่มศักยภาพการจ่ายผลตอบแทนที่ยั่งยืนในอนาคต

## วิสัยทัศน์และแนวโน้มปี 2569

สำหรับก้าวภายในปี 2569 แม้เศรษฐกิจไทยจะยังไม่แน่นอน แต่เราเล็งเห็นโอกาสในภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ได้รับอานิสงส์จากการย้ายฐานการผลิต ขณะที่อุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) มีแนวโน้มเติบโตอย่างก้าวกระโดดตามทิศทางเศรษฐกิจดิจิทัล ซึ่งถือเป็นโอกาสสำคัญในการสร้างการเติบโตระยะยาว

## ในด้านความยั่งยืน (Environmental, Social, and Governance: ESG)

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อได้ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) ณ โครงการ Summer Hill และ Summer Hub เพื่อลดต้นทุนพลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมทั้งนำเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น QR Code Sealer มาใช้ในการจัดส่งเอกสารเพื่อลดการใช้ทรัพยากรกระดาษ

สุดท้ายนี้ ในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นรายย่อยทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วยดีเสมอมา เราขอให้คำมั่นว่าจะบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างผลประโยชน์สูงสุดและคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย



(นายพลสิทธิ ภูมิวงษณะ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

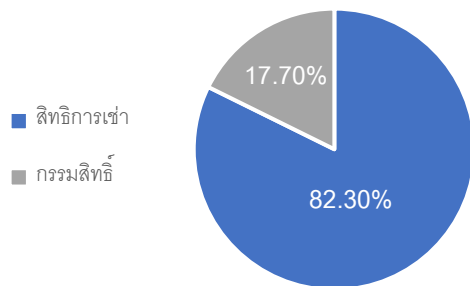
## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,658.25	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2568 (บาท)	5.50
จำนวนหน่วย	301,500,000.00	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	3,072.56
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1909	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,015.00
พาร์ (บาท/หน่วย)	10.00	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	
ราคา / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	0.54	(ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)	25.85

### สัดส่วนการลงทุน

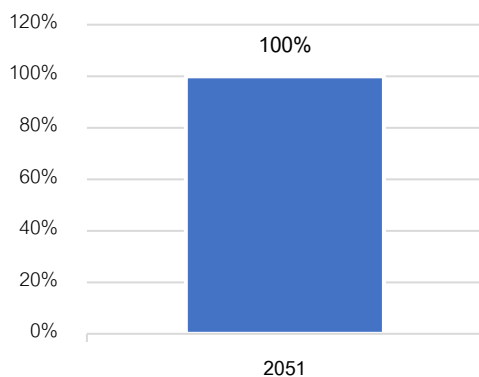


### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

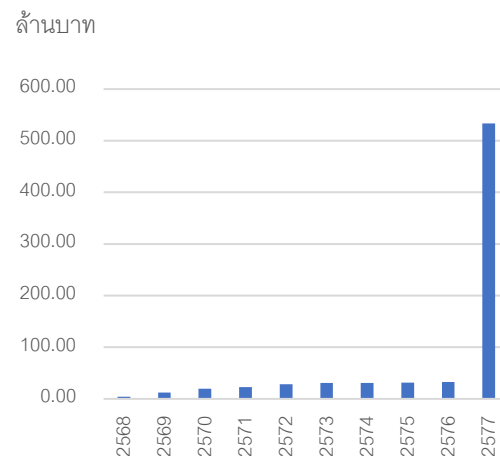
หน่วย: ล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

สินทรัพย์	4,461.50	กำไร	57.56
รวม		สะสม	
หนี้สิน	1,388.94	สัดส่วน	ร้อยละ
รวม		การกู้ยืม	16.63
		เงิน	
ส่วนทุน	3,015.00	Credit	ไม่มี
		Rating	

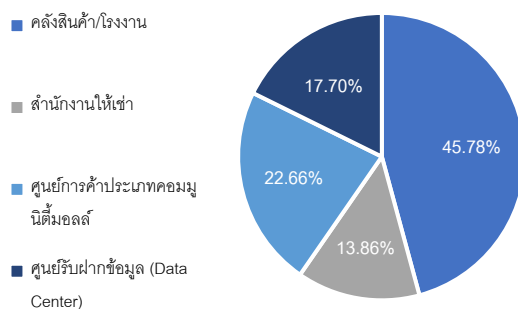
### รายละเอียดอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)



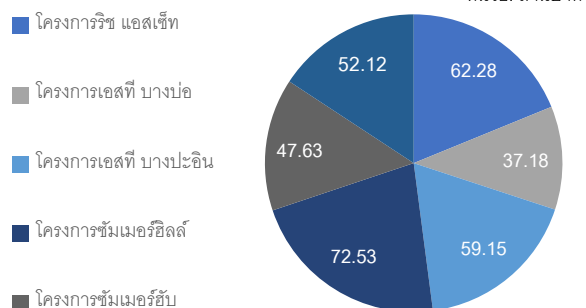
### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



### โครงสร้างรายได้





### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมินมูลค่า
1	โครงการวิช แอสเซ็ท	649.50	บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
2	โครงการเอสที บางป่อ	556.20	
3	โครงการเอสที บางปะอิน	728.00	
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	636.30	
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	415.10	
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	783.60	

ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60.00	19.90
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	28.26	9.37
3	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	15.00	4.98
4	บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	12.50	4.15
5	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	5.50	1.82

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว	ร้อยละ 49.00
การถือครองหุ้นต่างด้าวในปัจจุบัน	ร้อยละ 0.05

--

### ตารางสรุปประโยชน์ตอบแทน

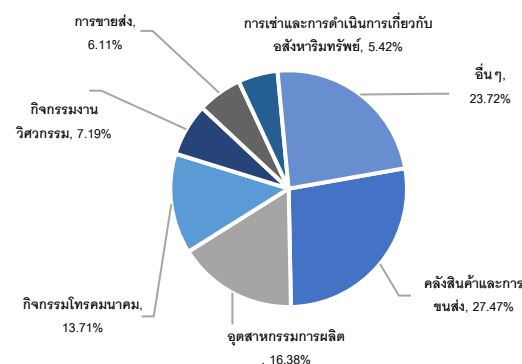
รายการ หน่วย: บาท/หน่วยทรัสต์	ปี 2564 <sup>1/</sup>	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทน ไม่รวมการประกันรายได้	0.0860	0.6549	0.6919	0.6720	0.6247	2.7295
ประโยชน์ตอบแทน จากส่วนของประกันรายได้	0.0179	0.0594	0.0087	0.0282	-	0.1142
รวมประโยชน์ตอบแทน	0.1039	0.7143	0.7006	0.7002	0.6247	2.8437
เงินลงทุน	-	-	-	-	-	-

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

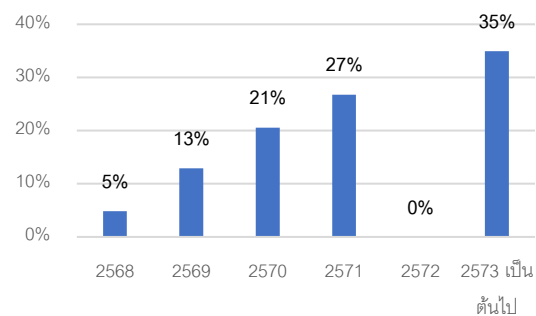
### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

### สัดส่วนของผู้เข้าแบ่งตามธุรกิจ

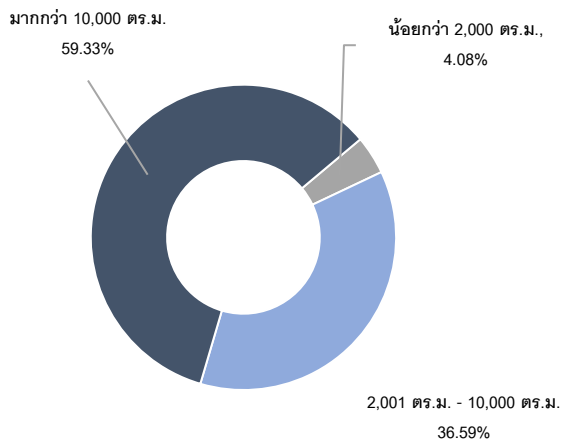


### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



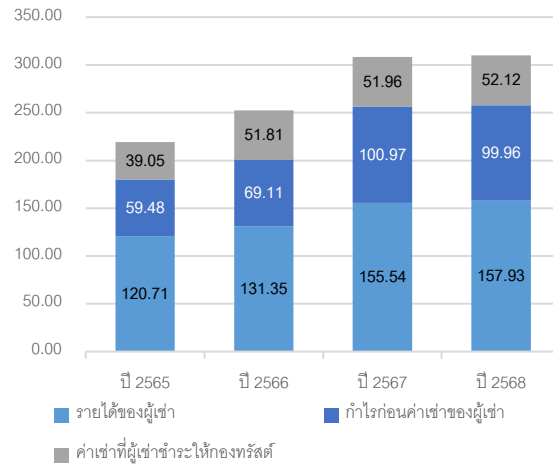


### สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้) (หน่วย: ล้านบาท)

#### ศูนย์รับฝากข้อมูล



### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

(หน่วย: ร้อยละ)	2565	2566	2567	2568
โครงการวิช แอสเซ็ท	88.24	87.50	70.00	93.33
โครงการเอสที บางป่อ	66.67	N/A	50.00	N/A
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	100.00	50.00	66.67	66.67
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	N/A	83.33	66.67	33.33

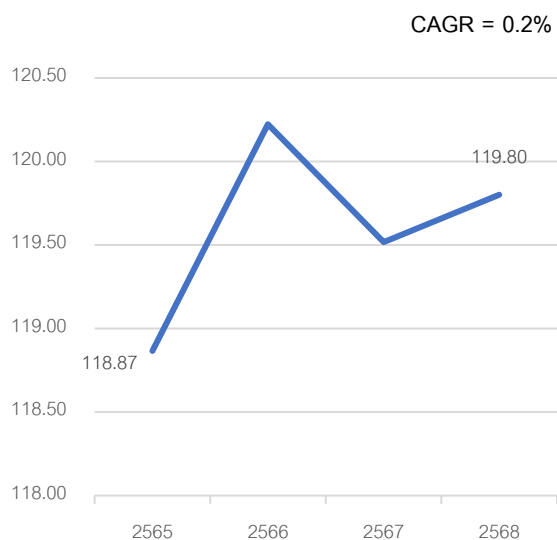
หมายเหตุ: สัญญาเช่าของโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการ INTERLINK DATA CENTER ยังไม่สิ้นสุดอายุ

## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

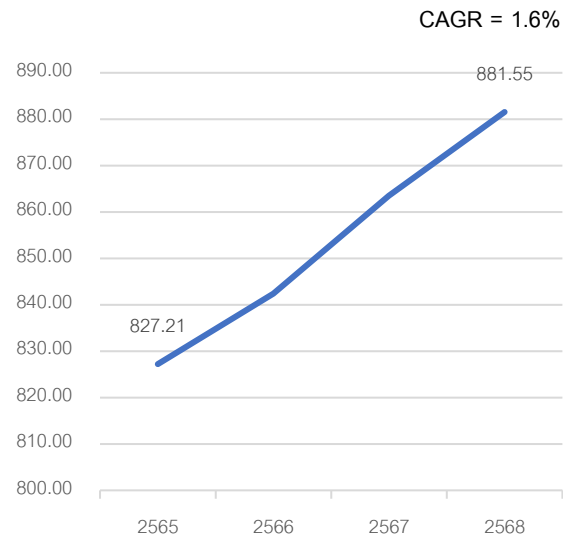
เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการคลังสินค้า/โรงงาน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล

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

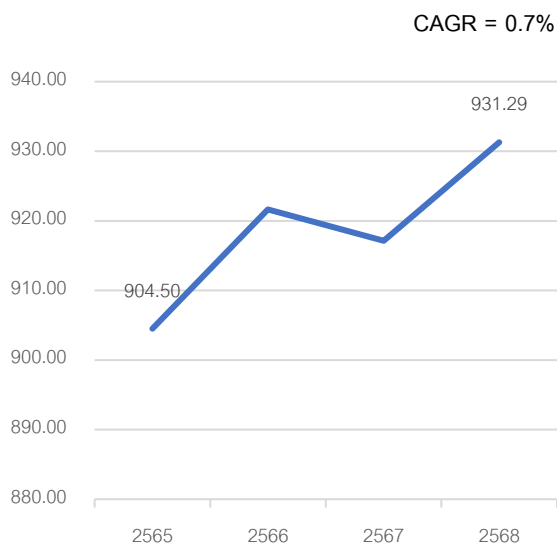
#### คลังสินค้า/โรงงาน



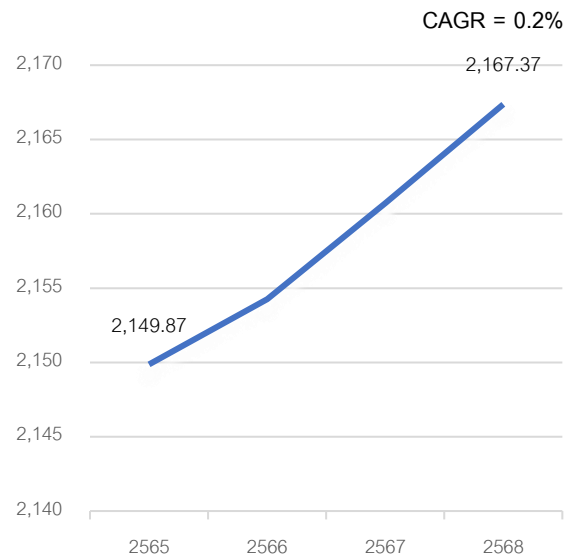
#### อาคารสำนักงาน



#### ศูนย์การค้า



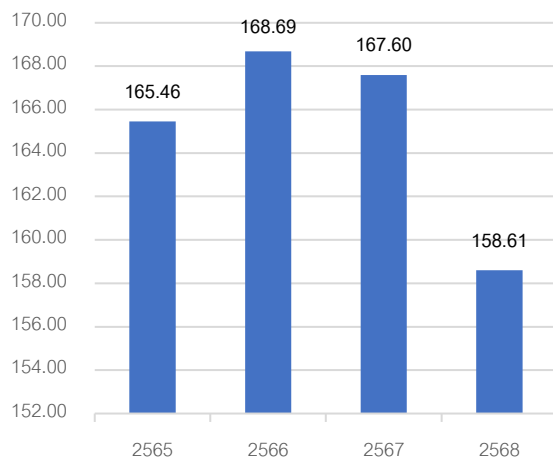
#### ศูนย์รับฝากข้อมูล



รายได้ (Revenue) (หน่วย: ล้านบาท)

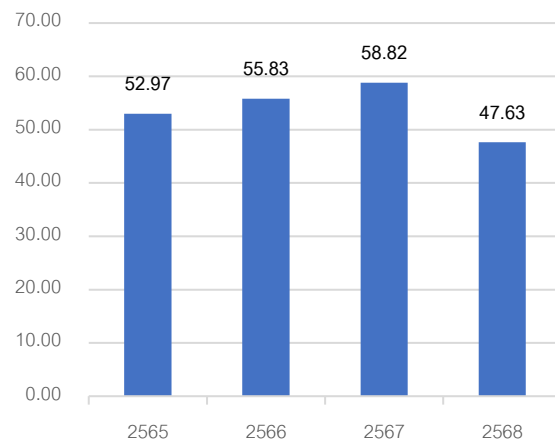
คลังสินค้า/โรงงาน

CAGR = -1.1%



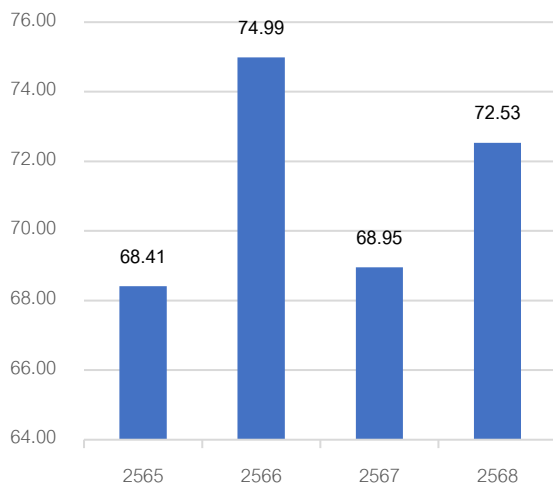
อาคารสำนักงาน

CAGR = -2.6%



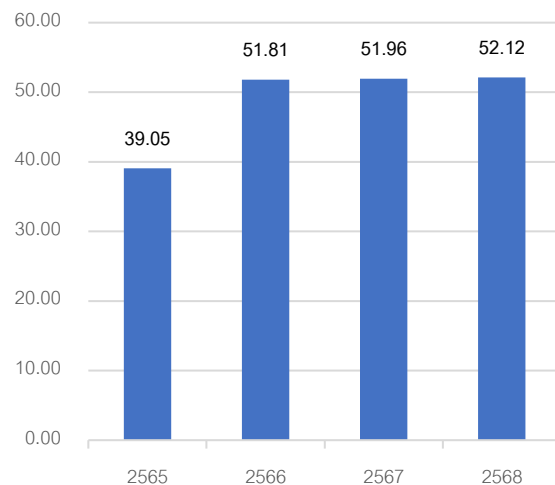
ศูนย์การค้า

CAGR = 1.5%

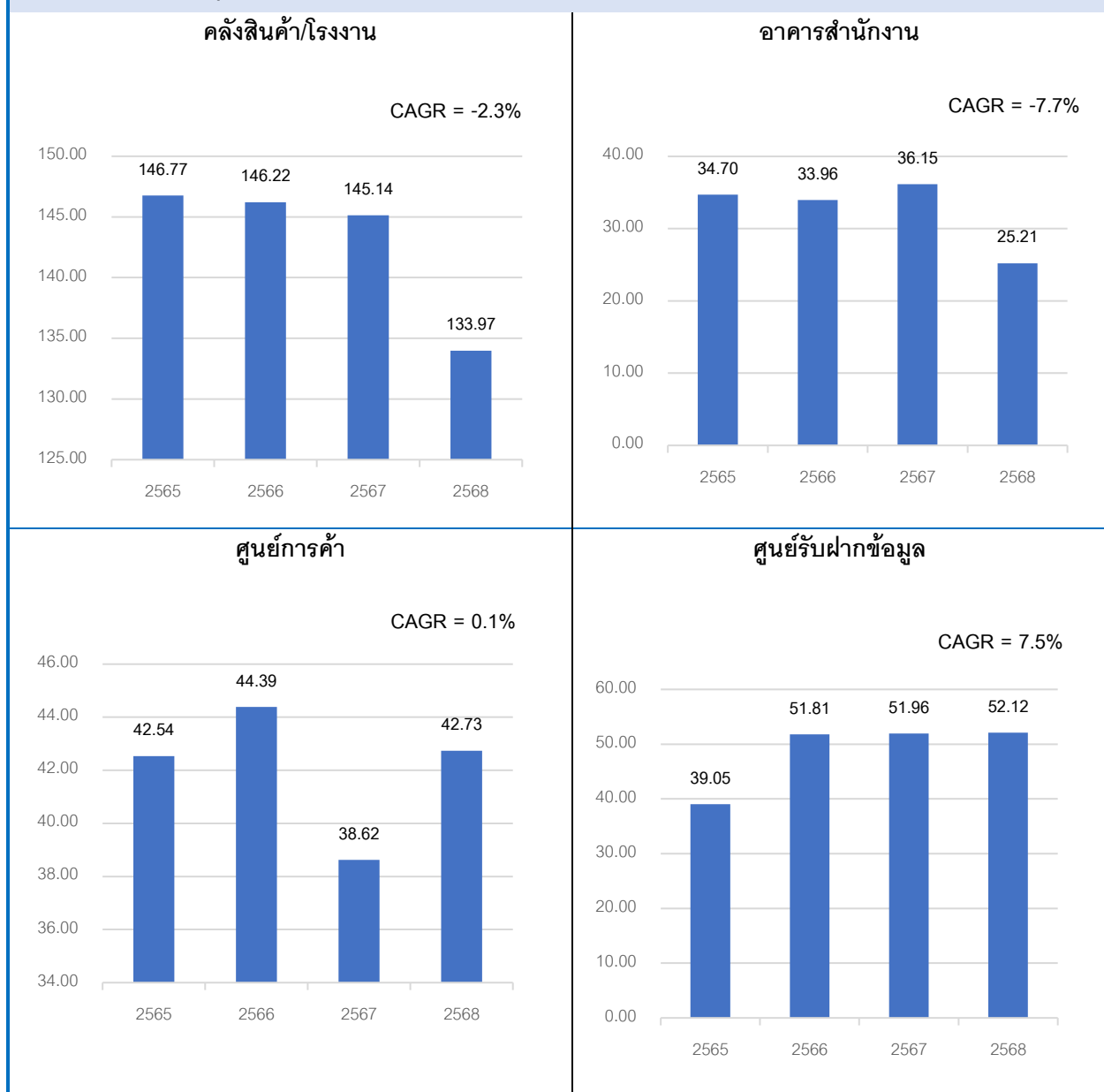


ศูนย์รับฝากข้อมูล

CAGR = 7.5%



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (หน่วย: ล้านบาท)



หมายเหตุ: CAGR (Compound Annual Growth Rate) หมายถึง อัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น หรือ คืออัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อปีระหว่างสองปีที่กำหนด

(หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	336.79	363.24	360.39	343.33
รายได้อื่น	0.26	1.12	1.93	2.21
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	233.33	205.96	205.26	181.77
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241.83	216.21	220.50	158.43
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.8021	0.7171	0.7313	0.5255
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7143	0.7006	0.7002	0.6247
ส่วนของลดทุน	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.30	0.31	0.31	0.31
ดอกเบี้ย	47.27	63.89	67.37	65.50
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(458.66)	247.15	266.78	297.50
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	512.90	(259.66)	(267.81)	(251.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	81.66	69.15	68.12	113.97
สินทรัพย์สุทธิ	3,095.91	3,100.52	3,109.93	3,072.56
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.87	0.64	0.60	0.54
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (ร้อยละ)	7.98	10.70	11.29	11.36
มูลค่าตลาด	2,698.43	1,974.83	1,869.30	1,658.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	8.95	6.55	6.20	5.50

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 345.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 27.66 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการ ชัมเมอร์วิลล์ และชัมเมอร์ฮับ ซึ่งในปี 2567 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ชดเชยจากการรับประกันรายได้สำหรับอัตราเช่า ร้อยละ 100.00 ตามเงื่อนไขของสัญญา โดยสัญญาได้ครบกำหนดและสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ แม้รายได้ จะปรับลดลงจากการสิ้นสุดของสัญญาดังกล่าว แต่กองทรัสต์ได้ดำเนินการเชิงรุกในการหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง ในส่วน ของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 163.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.17 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง ร้อยละ 2.48 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 181.77 ล้านบาท โดย กองทรัสต์มีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 23.34 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินจากการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่น ๆ

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สถานะเงินกู้ยืม	742.13 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 16.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์				
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>1</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย <sup>2</sup>
		เรียกเก็บจริง <sup>3</sup>	เพดาน <sup>4</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20.80	0.69	ไม่เกิน 1.0%	0.68
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.40	0.34	ไม่เกิน 1.0%	0.34
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.99	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20.76	0.69	ไม่เกิน 5.0%	0.68
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.02
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	42.92	1.42	ตามที่จ่ายจริง	1.40
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.79	0.06	ตามที่จ่ายจริง	0.06
ต้นทุนทางการเงิน	65.50	2.17	ตามที่จ่ายจริง	2.13
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.1% ของ NAV <sup>5</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ทั้งหมด</b>	<b>163.77</b>	<b>5.43%</b>	<b>-</b>	<b>5.33</b>

หมายเหตุ: (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 3,015,000,000.00 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 3,072,562,174.82 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่มีภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว เป็นจำนวนเงินที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ ได้รวมภาษีซื้อที่ไม่สามารถนำมาใช้เป็นเครดิตภาษีตามกฎหมายไว้แล้ว

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

### 2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

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

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- 3.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 3.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

- 3.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางปะอิน
- 3.6. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี
- 3.7. ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- 3.9. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 3.10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 3.11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรือ อาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรือ อาจมีความบกพร่องอื่น
- 3.12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่ เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด
- 3.13. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- 3.14. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่
- 3.15. ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
- 3.16. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 3.17. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 3.18. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

#### 5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 52 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	1538 กด 3
Website	<a href="https://www.daolreit.co.th">https://www.daolreit.co.th</a>

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
Website	<a href="https://www.kasikornasset.com">https://www.kasikornasset.com</a>

### 3. ข้อมูลทั่วไป

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



#### 4. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

##### 4.1. วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม (ถ้ามี) กองทรัสต์ได้เงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด ("RAC") และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของบริษัท โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### 4.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

##### เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

การติดตั้งระบบ Solar Roof Energy สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ : บริษัท เอ็มโก้กรีน พาวเวอร์ พลัส จำกัด (“EPCO”) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาดำเนินการติดตั้งระบบ Solar Roof Energy (“ระบบฯ”) บนพื้นที่ดาดฟ้าของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ขนาด 197.49 กิโลวัตต์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ขนาด 60.96 กิโลวัตต์ได้ดำเนินการติดตั้งระบบฯ เสร็จสิ้น และส่งมอบระบบฯ ให้แก่กองทรัสต์ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2568 ดังนั้น ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4/2568 เป็นต้นมา ทั้งสองโครงการจึงสามารถผลิตพลังงานสะอาดจากแสงอาทิตย์เพื่อใช้ในกิจกรรมภายในอาคาร ช่วยลดการใช้พลังงานจากไฟฟ้าภายนอก และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม โดยในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์สามารถผลิตไฟฟ้าได้แล้วประมาณ 64.75 MWh และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 33,835.00 กิโลกรัมต่อปี (kg CO<sub>2</sub>) ส่วนโครงการซัมเมอร์ฮับสามารถผลิตไฟฟ้าได้แล้วประมาณ 20.74 MWh และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 10,597.00 กิโลกรัมต่อปี (kg CO<sub>2</sub>)

การดำเนินการจดทะเบียนอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าให้แก่กองทรัสต์ภายหลังจาก STPL รับโอนมาจาก BC และ BIH : ตามที่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้รับอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าในส่วน of เครื่องหมายบริการ ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ BC (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงก่อนหน้านั้น) สำหรับเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” และ บริษัท นูติก อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” โดย BC และ BIH ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 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) (“สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ หรือ ระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้โดย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้สำหรับเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แล้วเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้วนั้น

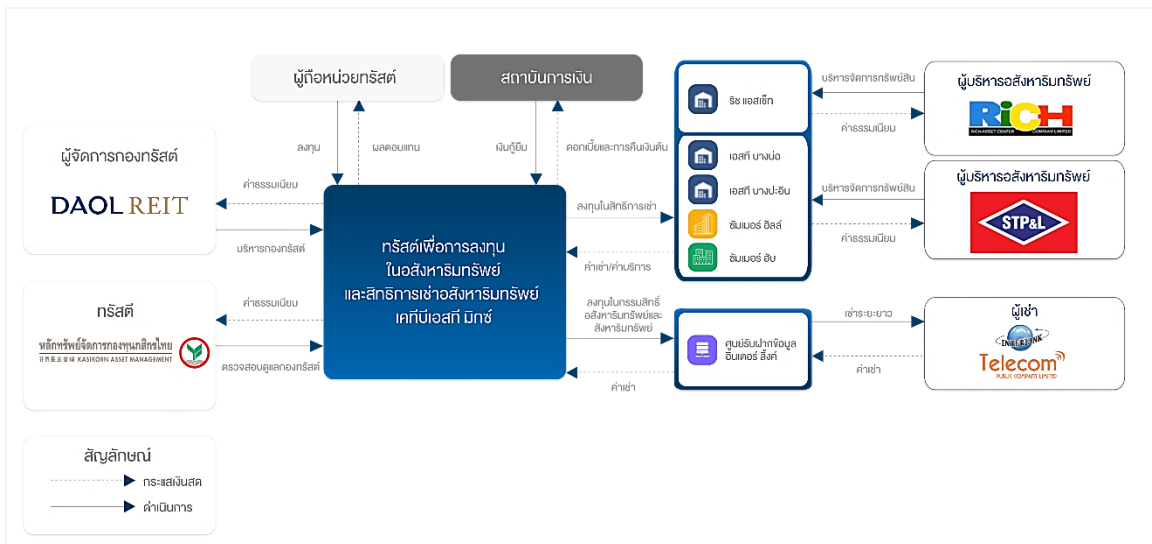
ต่อมา STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการแจ้งรับโอนสิทธิบนเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จาก BC ต่อ กรมทรัพย์สินทางปัญญาในวันที่ 27 ตุลาคม 2566 โดยที่ BC และ BIH ได้โอนสิทธิความเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮิลล์ให้แก่ STPL เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2567 และวันที่ 30 เมษายน 2567 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 STPL ในฐานะเจ้าของเครื่องหมายบริการรายใหม่ ได้ร่วมกันจัดทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการฉบับใหม่ เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์โดยไม่มีค่าตอบแทน และดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการกับกรมทรัพย์สินทางปัญญา (“DIP”) ตามสิทธิใบอนุญาตนเดิมที่ได้รับโอนมา เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568

ต่อมา วันที่ 29 กันยายน 2568 DIP ได้มีหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์แก้ไขเอกสารประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการของทั้งสองโครงการ ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าชี้แจงรายละเอียดและนำส่งหนังสือชี้แจงแก่ DIP แล้วเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 และดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ระหว่างดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการต่อไป

#### 4.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

##### 1) โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการสำหรับบางโครงการ ในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ

โดยต่อมา เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเภทศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) และได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการเพียงรายเดียว เป็นระยะเวลา 3 ปี และคู่สัญญาให้ค้ำประกัน

ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดของคำมั่นในการต่ออายุตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ

## 2) การบริหารจัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56 REIT1) ซึ่งผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ช่องทางตามที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของบริษัทฯ <https://www.daolreit.co.th> (โปรดพิจารณารายละเอียดข้อมูลของบริษัทฯ ได้ที่ในข้อ 10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์)

## 4.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 1) รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วยทรัสต์)	มูลค่าตลาด ของหน่วยทรัสต์ <sup>1/</sup> (บาท/หน่วยทรัสต์)
4,461,500,048.86	3,072,562,174.82	10.1909	5.50



หมายเหตุ: 1/ ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายละเอียด	มูลค่า (บาท)	สัดส่วนของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,218,948,451.99	137.31
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	65,851,727.23	2.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	113,966,726.47	3.71
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	52,834,872.56	1.72
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	28,089.91	0.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	7,057,788.39	0.23
สินทรัพย์อื่น	2,812,392.31	0.09
รวมสินทรัพย์	4,461,500,048.86	145.20
สินทรัพย์สุทธิ	3,072,562,174.82	100.00

## 2) รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

ณ วันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย (1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 3 โครงการ (2) อาคารสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ออลล์ จำนวน 1 โครงการ และ (4) ศูนย์รับฝากข้อมูล จำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการดังต่อไปนี้

### 1) โครงการริช แอสเซ็ท

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการริช แอสเซ็ท
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้าและโรงงาน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	40,398.67 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 13.22 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	685.50 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือ สอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568



ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	649.50 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	62.28 ล้านบาท



2) โครงการเอสที บางป่อ

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการเอสที บางป่อ
ที่ตั้ง	อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน และที่ดินบางส่วน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้าและโรงงาน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	37,656.00 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 12.00 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	558.00 ล้านบาท

วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	556.20 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	37.18 ล้านบาท



### 3) โครงการเอสที บางปะอิน

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการเอสที บางปะอิน
ที่ตั้ง	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	43,578.00 ตารางเมตร
อายุการเช่า	30 ปี โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 24.58 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	699.00 ล้านบาท

วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	728.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	59.15 ล้านบาท
สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 โดยกองทรัสต์และผู้เช่าได้ไปจดทะเบียนการเช่าช่วงที่สำนักงานแล้วในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 4) โครงการซัมเมอร์ฮับ



รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮับ
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า สิ่งหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงาน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โฉฉสติกส์ จำกัด

พื้นที่อาคารให้เช่า	5,147.36 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี <sup>1/</sup> โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	ประมาณ 8.0 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	417.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	415.10 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	47.63 ล้านบาท

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

#### 5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์



รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า

	สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	5,138.45 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี <sup>1/</sup> โดยในปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 10 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594)
อายุอาคาร	ประมาณ 9.0 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	651.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	636.30 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	72.53 ล้านบาท

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

#### 6) โครงการ INTERLINK DATA CENTER

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2
	

ชื่อ	โครงการ INTERLINK DATA CENTER
ที่ตั้ง	เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคารและงานระบบ: กรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	ศูนย์รับฝากข้อมูล
พื้นที่อาคารให้เช่า	2,004.00 ตร.ม.
อายุอาคาร	ประมาณ 12.01 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 30 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	750.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2568
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมิน มูลค่าหรือสอบทานการประเมิน มูลค่าครั้งล่าสุด	783.60 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	52.12 ล้านบาท
สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับ บริษัท อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("ไอเทล") เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญา เช่าออกไปได้ 9 ครั้ง คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าว ออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

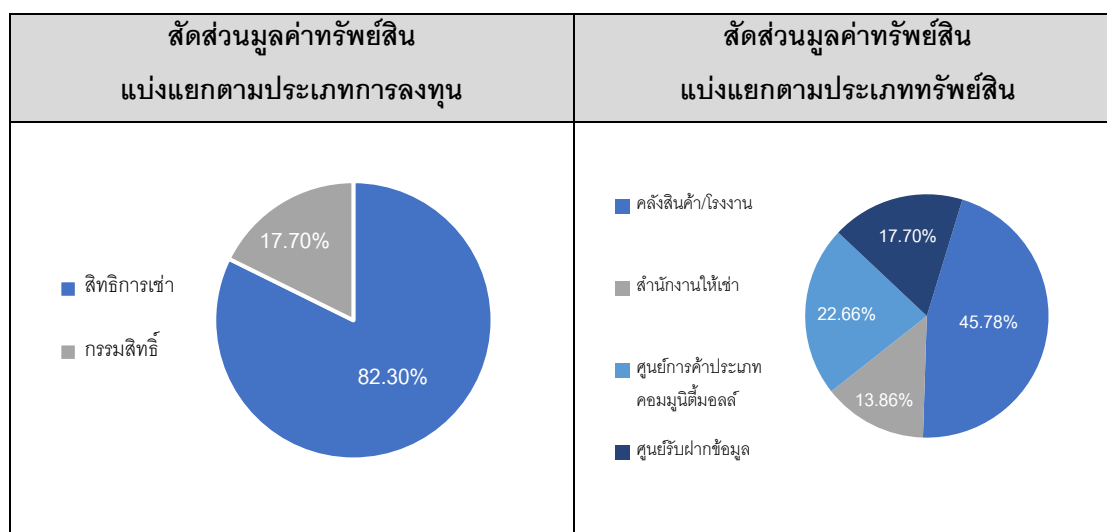


- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ  
กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้  
กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้น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

#### 4.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

##### 1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และศูนย์รับฝากข้อมูล โดยสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินดังนี้



หมายเหตุ: ข้อมูลอ้างอิงตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

นอกจากนี้ ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่ารายย่อย ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไปในแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์และบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการริท แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของบริษัทฯ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

### โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

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

โปรดพิจารณา รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2568 ในหน้าถัดไป

รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2568

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (ปี)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/เดือน/ตารางเมตร)	อัตราเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)
1	โครงการวิช แอสเซ็ท	คลังสินค้าและโรงงาน	40,398.67	2.95	93.62%	132.57	1.35
2	โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้าและโรงงาน	37,656.00	2.55	72.52%	112.78	(1.17)
3	โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	43,578.00	13.00	100.00%	113.11	0.00
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ศูนย์การค้า	5,138.45	5.32	94.78%	931.29	1.54
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สำนักงาน	5,147.36	2.88	79.05%	881.55	2.09
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	2,004.00	30.001/	100.00%	2,167.37	0.31
	<b>รวม</b>		<b>133,922.48</b>	<b>9.56</b>	<b>89.34%</b>	<b>213.03</b>	<b>-</b>

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

### ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ลำดับ	อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ไม่เกิน 1 ปี	27,722.92	21.26%
2	มากกว่า 1 ปี ถึง 3 ปี	57,378.44	44.01%
3	มากกว่า 3 ปี ถึง 5 ปี	43,270.00	33.19%
4	มากกว่า 5 ปีขึ้นไป	2,004.00	1.54%
	<b>รวม</b>	<b>130,375.36</b>	<b>100.00%</b>

### รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายชื่อผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจและสัญชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการ ที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนของ รายได้ต่อรายได้ รวม (ร้อยละ)
1	บริษัท เมอส์ก โลจิสติกส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางปะอิน	ไทย	คลังสินค้า และการขนส่ง	18.58%
2	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ไทย	กิจกรรมการโทรคมนาคม	16.38%
3	บริษัท เอสอีดับบลิวเอส-เอเชีย เทคนิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮับ	ญี่ปุ่น	กิจกรรมงานวิศวกรรม และการให้คำปรึกษา ทางด้านเทคนิค ที่เกี่ยวข้อง	5.62%
4	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการซัมเมอร์ ฮิลล์	ไทย	การเช่าและการ ดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของ	5.42%

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการ ที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนของ รายได้ต่อรายได้ รวม (ร้อยละ)
				ตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	
5	บริษัท จิงเจ้ พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ไทย	การผลิตและจำหน่าย นำเข้า ส่งออกเม็ด พลาสติก	4.29%
6	บริษัท ที แอล เอส โลจิสติกส์ จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ไทย	การบริหารจัดการด้าน การขนส่งและสถานที่เก็บ สินค้า	4.23%
7	บริษัท พี.เค โลจิสติกส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ไทย	กิจกรรมของตัวแทนผู้รับ จัดการขนส่งสินค้าและ ตัวแทนออกของ	2.75%
8	บริษัท คิง-กู๊ด เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	โครงการริช แอสเซ็ท	จีน	ร้านขายปลีกเครื่องเขียน และเครื่องใช้สำนักงาน	2.67%
9	บริษัท เอ็ดชทรีม คัลเชอร์ มีเดีย จำกัด	โครงการเอสที บางบ่อ	ไทย	นำเข้า ขายส่ง ขายปลีก จำหน่าย สินค้าจำพวก ของใช้ภายในบ้าน ประเภทเครื่องครัวต่างๆ	1.91%
10	บริษัท พูจีฟิล์ม บิสซิเนส อินโนเวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการริช แอสเซ็ท	สิงคโปร์	การขายส่งเครื่องจักร อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ ชนิดใช้ในสำนักงาน	1.55%

ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

## 2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์

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

### ก) โครงการเอสที บางปะอิน

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง	บริษัท เมอส์ก โลจิสติกส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“Maersk L&S”) (รับโอนสิทธิมาจากบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 เป็นต้นไป)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดิน และอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน
ระยะเวลาการเช่าช่วง	จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งสิ้นประมาณ 9 ปี

#### ข้อมูลของผู้เช่าช่วงโดยสังเขป

Maersk L&S ประกอบธุรกิจการนำสินค้าออกตามพิธีการศุลกากร หรือทำการเป็นตัวแทนนำสินค้าเข้าออกตามพิธีการศุลกากร ทั้งนำเข้าและส่งออกซึ่ง สินค้าทุกชนิด ทั้งภายในและส่งออกต่างประเทศ รับบริการยื่นหนังสือนำเข้าและส่งออก โดยเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 Maersk L&S ได้มีหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบว่าได้ทำการควบรวมกับ LF Logistics และต่อมาได้รับโอนสิทธิการเป็นผู้เช่าช่วงสำหรับโครงการเอสที บางปะอิน จาก LF Logistics ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 เป็นต้นไป โดย Maersk L&S เป็นบริษัทสัญชาติเดนมาร์ก มีบริษัทแม่คือ A.P. Moller Maersk ซึ่งก่อตั้งในปี 2447

ข) โครงการ INTERLINK DATA CENTER

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า	กองทรัสต์
ผู้เช่า	บริษัท อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน) (“ไอเทล”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และสิ่งหามทรัพย์สินของโครงการ INTERLINK DATA CENTER
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ กองทรัสต์เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี (เริ่มต้นสัญญา วันที่ 30 มีนาคม 2565) โดย ไอเทลให้ค้ำประกันการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี)
การต่อสัญญาเช่า	ไอเทลให้ค้ำประกัน (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ไอเทลในระหว่างปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) จนถึงภายในระยะเวลา 1 ปี ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามรูปแบบของหนังสือที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการระยะเวลา 3 ปี โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุครั้งสุดท้ายในวันที่ 29 มีนาคม 2595)

ข้อมูลของผู้เช่าโดยสังเขป

ไอเทล ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคมโดยได้รับใบอนุญาต ประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่ 3 ประเภทโครงข่ายเป็นของตนเองจากสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียงกิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอนุญาตให้ไอเทลให้บริการโครงข่ายโทรคมนาคมประเภทโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic Network) นอกจากนี้ ไอเทล ยังให้บริการติดตั้งโครงข่ายโทรคมนาคม และให้บริการพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูลอีกด้วย

การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไข

ในสัญญาเช่า ฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้การเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

3) **กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด**

กองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4) **กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ก) **ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

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

**ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

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



## ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย RAC มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน <sup>1/</sup>
1	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้ จากการดำเนินงาน
2	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิ จากการดำเนินงาน
3	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา เช่าและสัญญาบริการ และอัตรา ไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญา บริการ โดยคำนวณ เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง จากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

RAC ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ

## (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

### ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภทให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 6 โครงการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.2.1 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย STPL มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน <sup>1/</sup>
1	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
2	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
3	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง จากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

STPL ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ

ข) **มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์**

RAC ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท 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

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

โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการเข้าตรวจติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งการแจ้งนัดหมายล่วงหน้า และการเข้าตรวจแบบไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปฏิบัติหน้าที่บริหารงานตามความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพตามหน้าที่ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อตกลงอื่นใดเพิ่มเติมระหว่างการทำงานของแต่ละโครงการ

5) **ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้**

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

## ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 48/66 ซอยรุ่งเรือง ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม. 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000211
ทุนจดทะเบียน	845,865,895.50 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ไอเทล ประกอบธุรกิจ 1) ให้บริการเช่าโครงข่ายใยแก้วนำแสง 2) ให้บริการออกแบบ ก่อสร้าง และรับเหมางานโครงการสายใยแก้วนำแสงและโครงการสื่อสารสัญญาณโทรคมนาคม 3) ให้บริการเช่าพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล
เบอร์ติดต่อ	0-2666-2222
เบอร์โทรสาร	0-2666-2299
Website	<a href="http://www.interlinktelecom.co.th">www.interlinktelecom.co.th</a>
ประสบการณ์	ไอเทล ก่อตั้งเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2550 โดยจัดตั้งขึ้นตามนโยบายการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ของบริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ILINK”) เพื่อต่อยอดจากธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สายสัญญาณ และอุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศที่ ILINK มีความเชี่ยวชาญ ผสมผสานกับธุรกิจวิศวกรรมที่ได้จากการดำเนินกิจการรับเหมาติดตั้งอุปกรณ์สายสัญญาณให้กับผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการด้านการเชื่อมต่อข้อมูลระหว่างสำนักงานของผู้ใช้งานและรองรับการพัฒนาและเติบโตของระบบโทรคมนาคมของประเทศไทย ซึ่งมีความต้องการระบบเครือข่ายเพื่อ เชื่อมต่อข้อมูลที่มีเสถียรภาพสูงและสามารถรองรับการรับ-ส่งข้อมูลขนาดใหญ่ โดยไอเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่ 3 ประเภทมีโครงข่ายเป็นของตนเองจากสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) เพื่อทำธุรกิจเป็นผู้ให้บริการวางจอสื่อสาร

	<p>ความเร็วสูง เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2555 ซึ่งมีระยะเวลา 15 ปี และเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตเป็น 30 ปี</p> <p>ต่อมาเมื่อประมาณเดือนตุลาคม 2557 ไอเทลได้เข้าสู่ธุรกิจการให้บริการพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล เพื่อนำเอาประโยชน์ของการมีโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสงทั่วประเทศมาเป็นจุดขายซึ่งครอบคลุมการให้บริการเช่าพื้นที่วางเซิร์ฟเวอร์ พื้นที่เซิร์ฟเวอร์เสมือนและ ศูนย์สำรองข้อมูลฉุกเฉินแก่องค์กรต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน</p>
<b>ทีมบริหาร</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นายปกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท</li> <li>2. นายณัฐชัย อนันต์ธัมพร ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li> <li>3. นายสมบัติ อนันต์ธัมพร ตำแหน่ง รองประธานกรรมการ</li> <li>4. ดร.บัณฑิต รุ่งเจริญพร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ</li> <li>5. นางชลิดา อนันต์ธัมพร ตำแหน่ง กรรมการ</li> <li>6. แพทย์หญิงลิลลภา อนันต์ธัมพร ตำแหน่ง กรรมการ</li> <li>7. นางสาววิรัชา อนันต์ธัมพร ตำแหน่ง กรรมการ</li> <li>8. นายสุวัฒน์ ปุณณชัยยะ ตำแหน่ง กรรมการ</li> <li>9. นายสุวิชาญ นิลอนันต์ ตำแหน่ง กรรมการ</li> <li>10. นางเกศรา มัญชุศรี ตำแหน่ง กรรมการอิสระ</li> <li>11. พลเอกพรพิพัฒน์ เบญญศรี ตำแหน่ง กรรมการอิสระ</li> <li>12. นายอำนาจ ปรีมนวงศ์ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ</li> </ol>

#### ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของไอเทล

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้รวม	2,509.18	3,437.78	2,759.94	2,517.84	2,866.77
กำไรสุทธิ	250.79	285.44	284.15	303.99	(176.19)

### เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าแก่อิโวลูชั่นอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ซึ่งจะมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ โดยที่อิโวลูชั่นจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนล่วงหน้า โดยกำหนดชำระภายในวันที่ 25 ของเดือนก่อนหน้า

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

เนื่องจากก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อิโวลูชั่นเคยเป็นเจ้าของเดิม และได้ดำเนินการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดจำหน่ายประโยชน์มาอย่างต่อเนื่อง อิโวลูชั่นจึงเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเมื่อพิจารณาถึงผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักในอดีต อีกทั้ง อิโวลูชั่นยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็น ผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว บริษัทฯ จึงคาดว่ารายได้ที่อิโวลูชั่นจะได้รับจะอยู่ในระดับที่มากเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าคงที่ และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

### ข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมา

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากโครงการ INTERLINK DATA CENTER จำนวน 52.12 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

### มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากอิโวลูชั่นไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะแจ้งให้อิโวลูชั่นปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาโดยจะกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขเหตุผิดสัญญาตามสมควร อย่างไรก็ตาม หาก อิโวลูชั่นไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากอิโวลูชั่นได้ และ/หรือ สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ได้เช่นกัน เว้นแต่ เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ในกรณีที่อิโวลูชั่นไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้กองทรัสต์เจรจาตกลงกับอิโวลูชั่น เพื่อช่วยหาวิธีให้อิโวลูชั่นชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

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

อีกทั้ง กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.6. การกู้ยืมเงิน

##### 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	ประมาณ 750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดด้วยอัตราคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ โดยชำระเป็นรายไตรมาสตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	1. การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ 2. การสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมบนโครงการทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

	<p>3. การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p> <p>4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน</p>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</b>	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt/Total Asset Value) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 30</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.0 เท่า</p>

### ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย และจะดำเนินการให้กองทรัสต์สำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้และสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคารผู้ให้กู้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



2) **สถานะของการกู้ยืมเงิน**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยกองทรัสต์มีสถานะการเงินกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

จำนวนเงินกู้	742,125,000.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	4,461,500,048.86 บาท
สัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ร้อยละ 16.63

3) **การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้**

กองทรัสต์ไม่มีการกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

4) **การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่**

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

5) **การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม**

กองทรัสต์ไม่มีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัท หรือ ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือ ทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

## 5. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 5.1. เศรษฐกิจไทยในปี 2568 และแนวโน้มในปี 2569

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จากข้อมูลสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ระบุว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอตัวจากร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการลงทุนรวม ซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 4.9 จากที่หดตัวในปีก่อนหน้า โดยเฉพาะการลงทุนภาคเอกชนที่ฟื้นตัวตามการส่งออกสินค้าและความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ในส่วนของการลงทุนภาครัฐยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องร้อยละ 8.9 จากการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานและการเบิกจ่ายงบประมาณ ส่งผลให้ภาคการก่อสร้างและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเติบโตแรงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ การลงทุนจึงกลายเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจในปี

อีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลคือการส่งออกสินค้า ขยายตัวร้อยละ 12.7 ซึ่งช่วยพยุงภาคการผลิตและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม แม้การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมจะกลับมาขยายตัวได้ แต่ยังอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนว่าการฟื้นตัวยังไม่ทั่วถึงในทุกอุตสาหกรรม และยังมีข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและความต้องการจากต่างประเทศบางส่วน

ในขณะที่การบริโภคภายในประเทศชะลอตัวลง แต่การอุปโภคและบริโภคภาคเอกชนยังคงขยายตัวร้อยละ 2.7 ซึ่งชะลอตัวลงจากร้อยละ 4.4 ในปีก่อนหน้า สะท้อนแรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือน รายได้ที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และความระมัดระวังในการใช้จ่ายของประชาชน ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเพียงเล็กน้อย จึงมีส่วนจำกัดแรงส่งทางเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ ภาคบริการบางสาขา โดยเฉพาะที่พักแรมและบริการด้านอาหาร รวมถึงการขนส่ง แม้ยังเติบโต แต่ชะลอลงจากระดับสูงในปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกัน การส่งออกบริการหดตัว สะท้อนแรงส่งจากภาคการท่องเที่ยวที่เริ่มปรับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นหลังช่วงฟื้นตัวเร่งตัว

แม้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจจะชะลอลง แต่เสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรวมยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานอยู่ในระดับต่ำ เงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำมาก และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล สะท้อนฐานะด้านต่างประเทศที่ยังมีความแข็งแกร่ง ปัจจัยเหล่านี้ช่วยรองรับความผันผวนและลดความเปราะบางเชิงมหภาค แม้แรงขับเคลื่อนจากอุปสงค์ภายในประเทศยังไม่เต็มศักยภาพก็ตาม

#### ตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2568 และตัวเลขทางเศรษฐกิจประมาณการ ปี 2569

YoY (%)	2567	2568	2569F
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP)	2.9	2.4	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม	(0.3)	4.9	1.8
ภาคเอกชน	(1.9)	3.5	1.9
ภาครัฐ	4.5	8.9	1.7
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.7	2.1
การอุปโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ	5.9	12.7	2.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้าและบริการ	5.6	13.0	3.2

YoY (%)	2567	2568	2569F
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	2.2	3.1	2.4
เงินเฟ้อ	0.4	(0.1)	(0.3) – 0.7

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะมีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน (2) การใช้จ่ายของภาครัฐ (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และ (4) ผลผลิตภาคเกษตรที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเติบโตของเศรษฐกิจยังเผชิญข้อจำกัดจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก ภาวะหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในระดับสูง ความผันผวนของระบบการเงินโลก รวมถึงความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อนและหลังการเลือกตั้ง

ทั้งนี้ สศช. คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ชะลอลงจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากรายได้ครัวเรือนที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ (0.3) – 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

(ที่มา: รายงานสภาวะเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ทั้งปี 2568 และแนวโน้มปี 2569, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569)

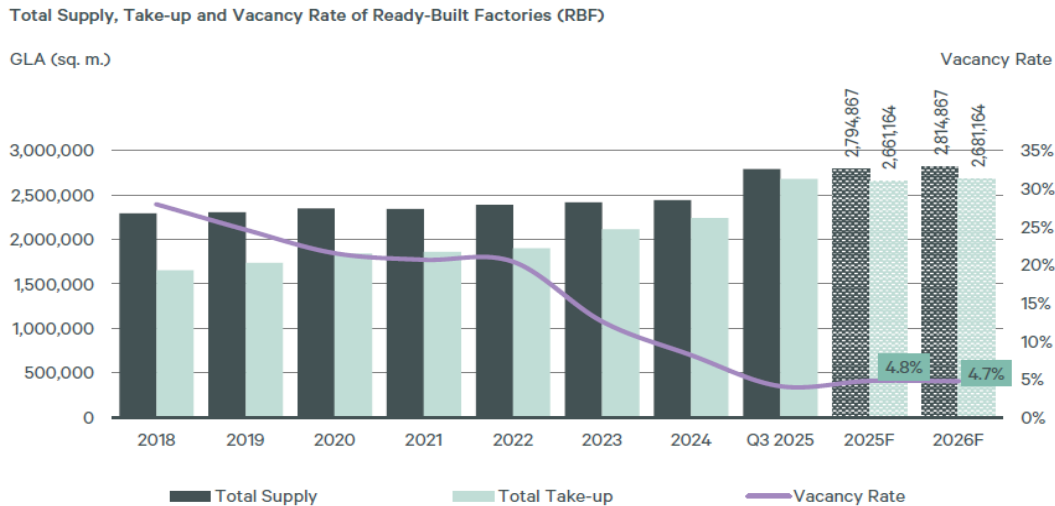
## 5.2. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ลงทุน

### คลังสินค้า/โรงงาน

ภาพรวมของตลาดโรงงานสำเร็จรูปพบว่าตลาดเริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวอย่างมั่นคง โดยมีการความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้พื้นที่ว่างในตลาดค่อยๆ ลดระดับลงอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งมาถึงปัจจุบันที่อุปสงค์และอุปทานเริ่มขยับเข้าใกล้จุดสมดุลที่ระดับความตึงตัวสูง สถานการณ์ดังกล่าวนำมาสู่สภาวะปัจจุบันที่อัตราว่างลดลงมาอยู่ในระดับต่ำเพียง 4.8% ในปี 2568 ซึ่งเป็นสัญญาณบ่งบอกถึงความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมที่ยังคงเติบโตอย่างก้าวกระโดด ในขณะที่การขยายตัวของอุปทานใหม่เริ่มไล่ตามไม่ทันความต้องการของตลาด

ในปี 2568 ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factories, RBFs) เผยให้เห็นถึงสภาวะตลาดที่มีความแข็งแกร่งอย่างมาก โดยมีลักษณะเด่นคือ อุปสงค์ที่ยั่งยืน ท่ามกลางภาวะอุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างจำกัด ส่งผลให้อัตราว่างลดต่ำลงอย่างต่อเนื่องจนแตะระดับต่ำสุดในรอบหลายปี โดยเฉพาะในพื้นที่ทำเลทองที่เป็นจุดเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์ เช่น จังหวัดสมุทรปราการและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐานและการฟื้นตัวของภาคการผลิต ตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่เริ่มจับจองพื้นที่ล่วงหน้าก่อนการก่อสร้างจะเสร็จสิ้น สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้ประกอบการที่มีต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการผลิตในประเทศไทย โดยตลาดก้าวเข้าสู่สภาวะของผู้ให้เช่าอย่างเต็มตัวในช่วงปี 2568 (ที่มา: ซี บี อาร์ อี)

สำหรับภาพรวม อาคารคลังสินค้าให้เช่า ในช่วงปี 2564-2568 ตลาดโลจิสติกส์และคลังสินค้าเติบโตต่อเนื่องจากแรงหนุนของ อีคอมเมิร์ซ การย้ายฐานการผลิต (China+1) และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์-ยานยนต์ อุปสงค์โดยรวมมีความมั่นคง แม้บางช่วงผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจโลก โดยในปี 2567-2568 การย้ายฐานการผลิตกลับมาขยายตัวอีกครั้ง ทำให้ภาคอุตสาหกรรมไทยได้รับอานิสงส์อย่างชัดเจน



## อุปทาน

ในปี 2568 ปริมาณโรงงานสำเร็จรูปมีการเติบโตในอัตราที่ค่อยเป็นค่อยไป โดยพื้นที่รวมในปี 2568 อยู่ที่ประมาณ 2,794,867 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ประเด็นสำคัญคือนักลงทุนจะพบว่า อุปทานใหม่ในอนาคตมีอยู่อย่างจำกัดมาก ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ขับเคลื่อนตลาดในปัจจุบัน การพัฒนาโครงการใหม่ๆ มักจะถูกจับจองพื้นที่ผ่านการทำสัญญาเช่าล่วงหน้า ก่อนที่การก่อสร้างจะเริ่มต้นก่อสร้าง ทำให้พื้นที่ว่างที่พร้อมใช้งานทันทีในทำเลศักยภาพอย่างสมุทรปราการหรือพื้นที่ใกล้เคียงกลายเป็นของหายาก อุปทานส่วนใหญ่มักกระจุกตัวอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ แต่พื้นที่รอบนอกที่มีความพร้อมด้านแรงงานและใกล้กรุงเทพฯ ยังคงเป็นที่ต้องการสูงแต่กลับมีการเติมโตของอุปทานใหม่ที่ค่อนข้างตึงตัว ส่งผลให้อัตราการว่างของพื้นที่ลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำเพียง 4.8% เท่านั้น

## อุปสงค์

แรงขับเคลื่อนด้านอุปสงค์ในปี 2568 มาจากกลุ่มผู้ผลิตในห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงบริษัทข้ามชาติที่มีฐานการผลิตเดิมอยู่แล้วและต้องการขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับคำสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ความต้องการเช่าคลังสินค้ามีการปรับเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศและการลงทุนมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องซึ่งสะท้อนจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการขยายตัวของการค้าออนไลน์ โดยพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางความต้องการหลักยังคงกระจุกตัว

อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor, EEC) และพื้นที่รอยต่อที่มีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ที่ดีเยี่ยม ความต้องการนี้ไม่ได้เป็นเพียงการเช่าระยะสั้น แต่เป็นการมองหาพื้นที่รองรับการเติบโตในระยะยาว ซึ่งสะท้อนผ่านตัวเลขการดูดซับพื้นที่ (Total Take-up) ที่ใกล้เคียงอุปทานรวมที่ประมาณ 2,661,164 ตารางเมตร แสดงถึงความเชื่อมั่นของภาคการผลิตต่อเศรษฐกิจไทย

### อัตราราคาเช่า

จากสภาวะที่อุปสงค์ล้นแต่อุปทานจำกัด คาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราราคาเช่าในระดับปานกลาง โดยเฉพาะในโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ยุทธศาสตร์อย่างสมุทรปราการที่มีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางเศรษฐกิจและท่าอากาศยาน มีการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานได้สะดวก นักลงทุนสามารถคาดหวังผลตอบแทนที่ดีขึ้นจากสัญญาเช่าใหม่ๆ เนื่องจากอำนาจต่อรองไม่เอียงไปทางเจ้าของโครงการมากขึ้น นอกจากนี้ มาตรฐานของโรงงานที่ทันสมัยและการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงานมาใช้ ยังเป็นปัจจัยเสริมที่ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถปรับเพิ่มราคาเช่าได้ตามคุณภาพของสินทรัพย์ที่ส่งมอบให้กับผู้เช่าที่มีกำลังซื้อสูงในตลาดปัจจุบัน

### แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569

เมื่อมองไปข้างหน้าปี 2569 แนวโน้มตลาดยังคงรักษาทิศทางบวกได้อย่างต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ว่าอัตรารว่างจะลดลงอีกเล็กน้อยที่อัตรา 4.7% ซึ่งถือเป็นจุดที่ตลาดมีความตึงตัวสูงสุดในรอบหลายปี โดยในปี 2569 คาดว่าอุปทานรวมจะเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 2,814,867 ตารางเมตร และอัตรากาเช่ายังคงอยู่ในระดับสูงที่ 2,681,164 ตารางเมตร ข้อมูลสถิติตั้งแต่ปี 2561 แสดงให้เห็นถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของพื้นที่ว่าง ซึ่งเป็นการยืนยันว่าตลาดโรงงานสำเร็จรูปได้ก้าวข้ามผ่านจุดผันผวนและเข้าสู่ช่วงการเติบโตที่มีเสถียรภาพ นักลงทุนให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการสินทรัพย์เดิมและการมองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการใหม่ในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อตอบโจทย์อุปสงค์เฉพาะกลุ่มที่ยังคงมีความต้องการสูง ในส่วนของความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ายังคงมีทิศทางบวก โดยปัจจัยหนุนหลักมาจากการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาไทยเพื่อลดผลกระทบจากสงครามการค้าที่อาจมีความรุนแรง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่ง เช่น โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3, โครงการพัฒนาท่าเรือบก, การพัฒนาเส้นทางเชื่อมต่อท่าเรือกรุงเทพกับทางพิเศษบางนา-อาภาธรณ์ (S1) รวมถึงโครงการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าท่าเรือกรุงเทพและศูนย์เชื่อมโยงการขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ (Multimodal Transport & Distribution Center) และการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าเพื่อการผลิตและอุปโภค

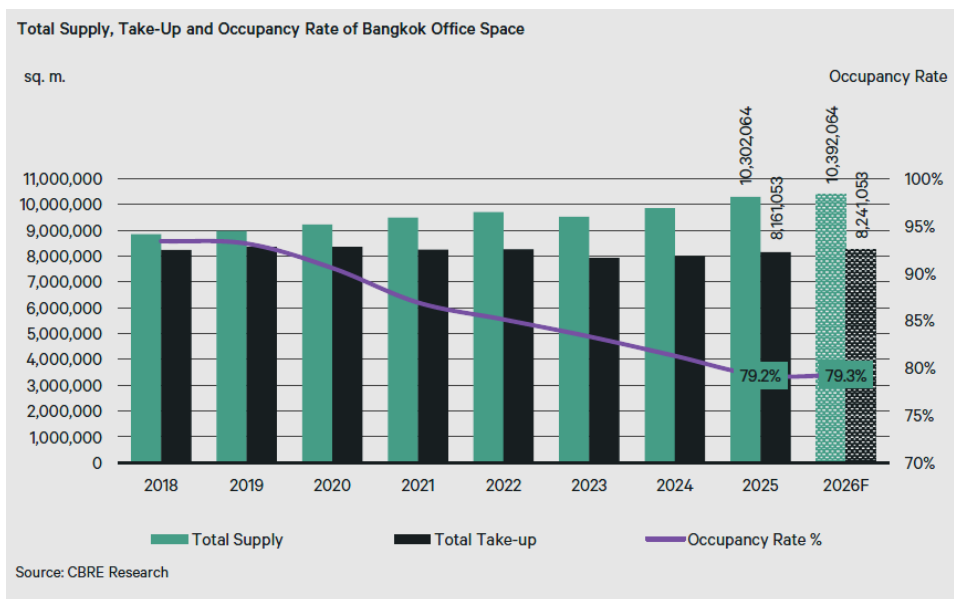
ทั้งนี้ คลังสินค้า-โรงงานยังเป็นสินทรัพย์ที่ “แข็งแกร่งที่สุด” ในไทยช่วง 3-5 ปีที่ผ่านมา แม้มีความผันผวนระยะสั้น แต่ดีมานด์โครงสร้างยังชัดเจนและหนุนโดยการผลิต-โลจิสติกส์ยุคใหม่ โดยมองว่า ในปี 2569 ตลาดคลังสินค้าและโรงงานคาดว่าจะ

จะยังคงอยู่ในแนวโน้มเติบโต แม้อุปทานใหม่ที่ทยอยเข้ามาจะกดดันอัตราว่าง อุปสงค์ยังมั่นคง จากการขยายตัวของ โลจิสติกส์, e-commerce, อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นกลุ่มที่เติบโตต่อเนื่องในปี 2568 (ที่มา: ซี บี อาร์ อี และ ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)

## สำนักงาน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี 2568 แสดงให้เห็นถึงสภาวะ "ตลาดของผู้เช่า" (Tenant's Market) ที่ยังคงมีความเคลื่อนไหวสูง แม้จะต้องเผชิญกับอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดในปริมาณมาก โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 มีอุปทานเพิ่มขึ้น 0.7% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ในขณะเดียวกับที่ตัวเลขการดูดซับพื้นที่สุทธิ (Net Take-up) เพิ่มขึ้น 154.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ยังคงมีความแข็งแกร่ง โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารเกรด A+ ที่มีคุณภาพสูงและตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ ตลาดมีการปรับตัวเข้าสู่สภาวะสมดุลใหม่ผ่านกลไกการย้ายที่ตั้งเพื่อยกระดับ คุณภาพพื้นที่ทำงาน (Flight-to-Quality) โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เริ่มให้ความสำคัญกับอาคารที่ตอบโจทย์ด้าน ESG และการเพิ่ม ประสิทธิภาพในการดึงดูดบุคลากรกลับเข้าสู่สำนักงาน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมในช่วงปลายปีสามารถขยับตัว เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 79.0% มาอยู่ที่ระดับ 79.2% ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจที่มีต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ระยะยาว

(ที่มา: ซี บี อาร์ อี)



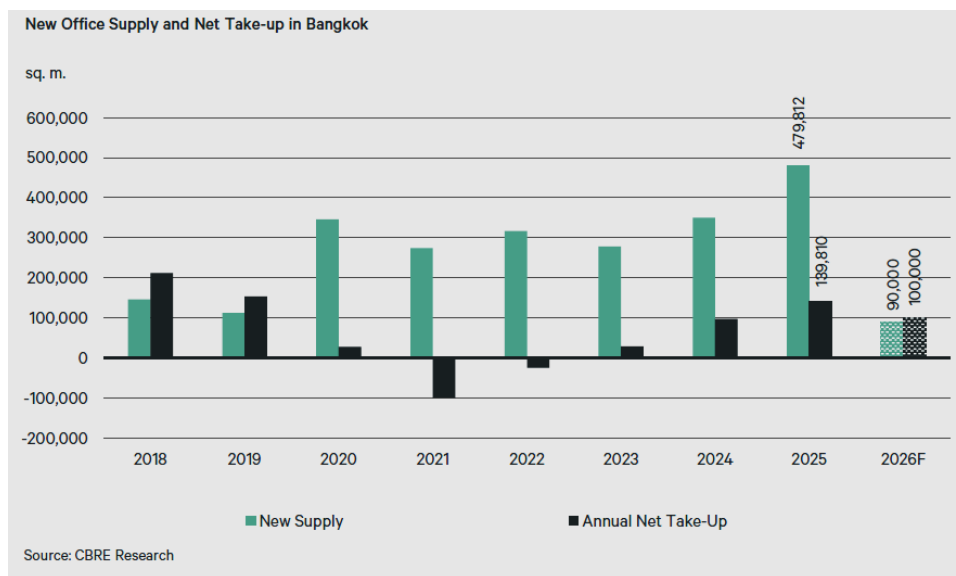
## อุปทาน

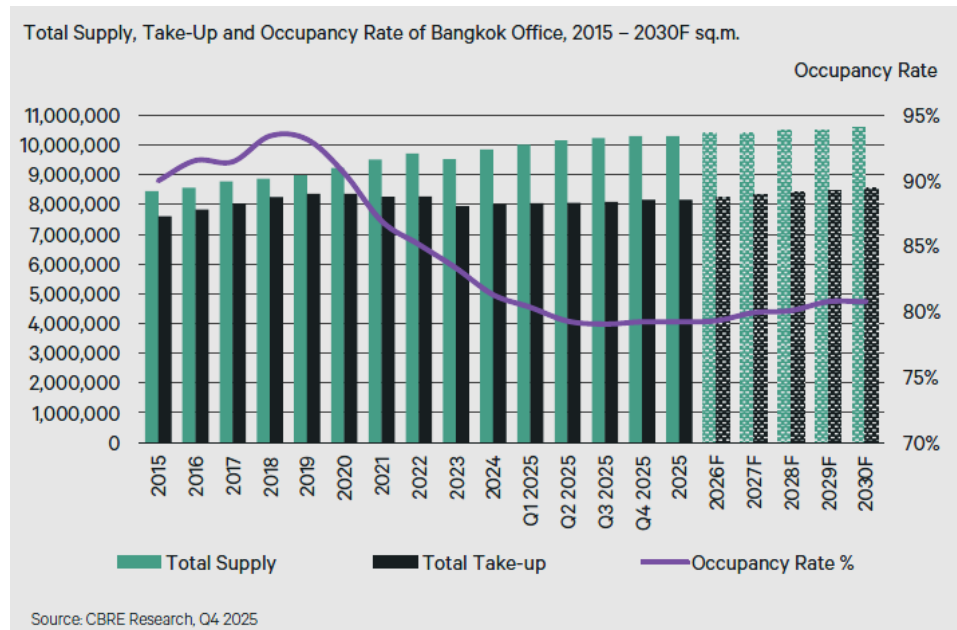
ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มีอุปทานสำนักงานที่เพิ่มขึ้นประมาณ 76,500.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.75% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และในปี 2568 มีอุปทานสำนักงานทั้งหมดอยู่ที่ 10,302,064.00 ตารางเมตร

เนื่องจากมีอาคารเกรด A+ สร้างเสร็จและเปิดใหม่ในปี 2568 อาทิ One Bangkok (พระราม 4-วิทย์), Central Park Offices (ในโครงการ Dusit Central Park) (สีลม-พระราม 4) ซึ่งทำให้มีการเพิ่มพื้นที่สำนักงานเกรด A+ ใหม่ในตลาดที่อยู่บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District, CBD) ส่งผลให้อุปทานสำนักงานอาคารทั้งหมดเพิ่มขึ้นในปีนี้

### อุปสงค์

พื้นที่ที่ถูกเช่าสุทธิ (Net Take-up) ในไตรมาส 4 ปี 2568 อยู่ที่ 42,702.00 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า ร้อยละ 55.82% ของอุปทานที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ถือว่าอุปสงค์หรือความต้องการเช่าพื้นที่ในปี 2568 มีความคึกคักอย่างโดดเด่น โดยปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิสะสม (Cumulative Net Take-up) ตลอดทั้งปี 2568 พุ่งสูงถึง 139,810.00 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการเติบโตเพิ่มขึ้นถึง 45.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 แรงขับเคลื่อนหลักมาจากกลุ่มผู้เช่าที่ต้องการย้ายเข้าสู่อาคารเกรด A+ และอาคารเกรด B ที่ตั้งอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) รวมถึงแนวโน้มที่บริษัทขนาดใหญ่เลือกเป็นเจ้าของอาคารเองเพื่อควบคุมต้นทุนระยะยาวและการสร้างเอกลักษณ์ขององค์กร แม้จะมีความกังวลเรื่องการทำงานในรูปแบบ Hybrid Work แต่อุปสงค์ที่เติบโตขึ้นนี้ยืนยันว่า "พื้นที่สำนักงานทางกายภาพ" ยังคงมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย โดยเฉพาะอาคารที่มีนวัตกรรมการจัดการที่ทันสมัยซึ่งสามารถตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การทำงานยุคใหม่ได้ดีกว่าอาคารแบบดั้งเดิม





### อัตราค่าเช่า

ด้านกลยุทธ์อัตราค่าเช่าในปี 2568 ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในระดับที่ทรงตัว โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A+ ยังไม่มีการปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นในภาพรวมเนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงเพื่อดึงดูดผู้เช่าหลัก อย่างไรก็ตาม เริ่มพบสัญญาณการปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในบางกลุ่มตลาด โดยเฉพาะอาคารเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจค่าเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.4% จากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 750.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และคาดว่าจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 3.0% ในช่วงปี 2569 รวมถึงอาคารเกรด A+ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจที่คาดว่าอัตราค่าเช่าจะมีการเติบโตได้อีกประมาณ 3.0% ในปี 2569 เช่นกัน ปัจจัยหลักเกิดจากอาคารใหม่ที่ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสามารถเรียกเก็บค่าเช่าพรีเมียมได้สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดในย่านนั้นๆ สถานการณ์นี้บ่งชี้ว่าทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึงด้วยระบบขนส่งมวลชน ยังคงเป็นปัจจัยชี้ขาดที่ทำให้เจ้าของอาคารสามารถรักษาหรือเพิ่มอำนาจการต่อรองราคาในท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่สูงได้

อัตราค่าเช่าสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ 1,195.00 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ สำนักงานเกรด A และสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ 878.00 บาทต่อตารางเมตร 685.00 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ และ สำนักงานเกรด A และสำนักงานเกรด B นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ในปี 2568 อยู่ที่ 750.00 บาทต่อตารางเมตร และ 535.00 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ



## แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569

เนื่องจากในปี 2569 คาดว่าจะมีการประกาศก่อสร้างโครงการใหม่เพิ่มเติม จึงเป็นจุดสูงสุดของอุปทานใหม่ ซึ่งจะเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญที่ควรสังเกต โดยข้อมูลระบุว่าอุปทานในอนาคตระหว่างปี 2569 ถึงปี 2573 จะมีทิศทางลดลงอย่างรวดเร็ว โดยมีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเหลือเพียงประมาณ 350,000.00 ตารางเมตร ซึ่งในจำนวนนี้กว่า 20.0% เป็นพื้นที่ที่เจ้าของสร้างขึ้นเพื่อใช้งานเอง การชะลอตัวของอุปทานใหม่ในระยะ 5 ปีข้างหน้าจะเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยลดแรงกดดันจากการล้นตลาด และส่งผลให้ตลาดเข้าสู่สภาวะการแข่งขันที่สมเหตุสมผลมากขึ้นในอนาคตอันใกล้

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าการเข้ามาของอาคารสำนักงานเกรด A+ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ 1,195.00 บาทต่อตารางเมตร มีแนวโน้มจะปรับเพิ่มขึ้นในปี 2569 เนื่องจากความต้องการในการเช่ายังคงสูงหากเทียบกับสำนักงานเกรดอื่นๆ ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรด B (เช่น อาคารซัมเมอร์ฮับ) มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานเกรด A+ และ A ในตลาด ทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกมากขึ้น และมักตัดสินใจย้ายไปยังอาคารที่ใหม่กว่า หรือมีระบบ ESG ที่ดีกว่าในราคาที่ขยับขึ้นไม่มาก หรืออาคารเกรดสูงยอมลดค่าเช่าลงมาสู้ ทำให้อาคารสำนักงานเกรด B ถูกกดดันอย่างหนัก อย่างไรก็ตาม การรับมือกับแนวโน้มข้างต้นต้องเน้นไปที่ "การรักษาฐานลูกค้า (Retention)" และ "การเพิ่มความคุ้มค่า (Value-Add)" อาทิ การปรับปรุงอาคารให้ตอบโจทย์มาตรฐานใหม่ การให้เงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางให้ดูทันสมัยขึ้น

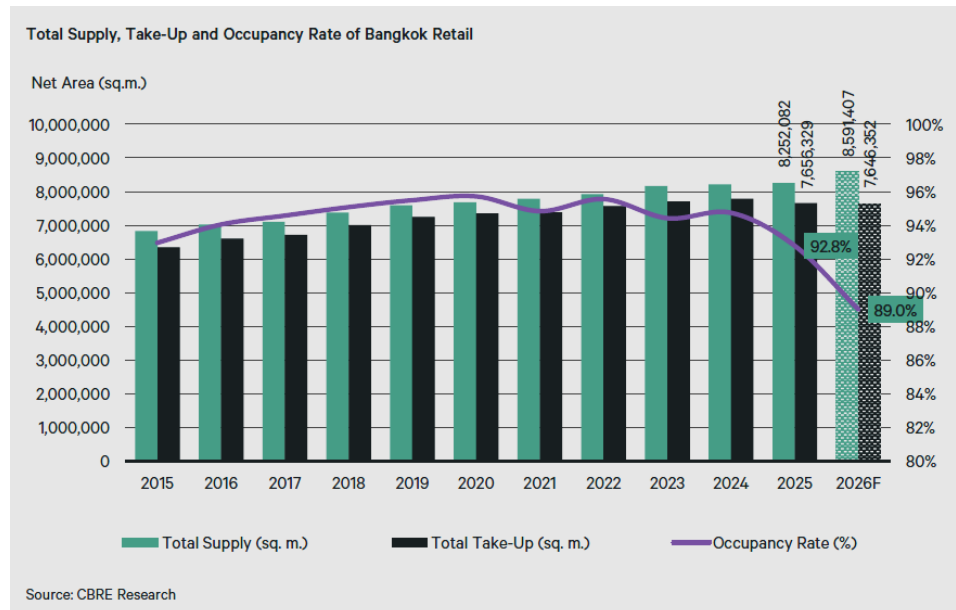
สำหรับกรณีศึกษาการรับมือกับแนวโน้มการเติบโตที่ลดลงของอาคารสำนักงานเกรด B อย่างเช่นอาคารซัมเมอร์ฮับ ที่มีจุดแข็งคือทำเลติด BTS พระโขนง และเป็นอาคารสไตล์ Mixed-use ที่อยู่บริเวณเดียวกับอาคารศูนย์การค้าซัมเมอร์ฮิลล์ ที่มีกลยุทธ์เฉพาะตัว โดยมุ่งเน้นการสร้างความต่างที่ไม่ใช่แค่เรื่องราคา แต่เน้นความสะดวกในการใช้ชีวิตและความยืดหยุ่นในการบริหารพื้นที่ รวมไปถึง Targeting Satellite Office และ Tenant Retention Program

## **คอมมูนิตีมอลล์**

ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกและคอมมูนิตีมอลล์ในปี 2568 ตกอยู่ในสภาวะที่เรียกว่า "Multi-Speed Recovery" หรือการฟื้นตัวแบบไม่เท่ากันในแต่ละเซกเมนต์ โดยตลาดได้รับแรงหนุนสำคัญจากการบริโภคในภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง ส่งผลให้โครงการในย่านใจกลางเมืองและแหล่งท่องเที่ยวมีผลประกอบการที่โดดเด่นกว่าพื้นที่ชานเมือง โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 มีอุปทานลดลง 0.1% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ในขณะที่ตัวเลขการดูดซับพื้นที่สุทธิ ลดลง 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อภายในประเทศยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้นักลงทุนและผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์จากการเน้นขยายสาขาเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพต่อพื้นที่ การปรับปรุงโครงการเดิมกลายเป็นเทรนด์หลักเพื่อดึงดูดลูกค้าและรักษาความสามารถในการแข่งขันแทนที่การทุ่มงบประมาณสร้างโครงการใหม่เพียงอย่างเดียว ทำให้ภาพรวมในปีนี้เป็นลักษณะของการประคองตัวและเติบโต

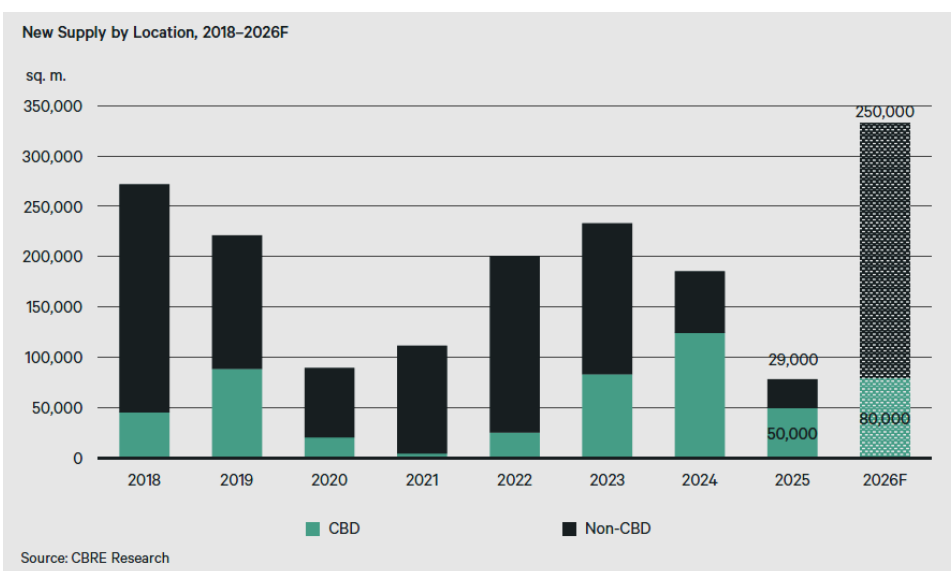
อย่างระมัดระวังในกลุ่มที่มีศักยภาพสูงเท่านั้น ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมในช่วงปลายปีปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก 94.8% มาอยู่ที่ระดับ 92.8% ซึ่งสะท้อนถึงการที่ตลาดเริ่มเปลี่ยนจาก "ผู้ให้เช่าเป็นใหญ่" มาสู่ "ผู้เช่าเป็นใหญ่" มากขึ้น

(ที่มา: ซี บี อาร์ อี)



## อุปทาน

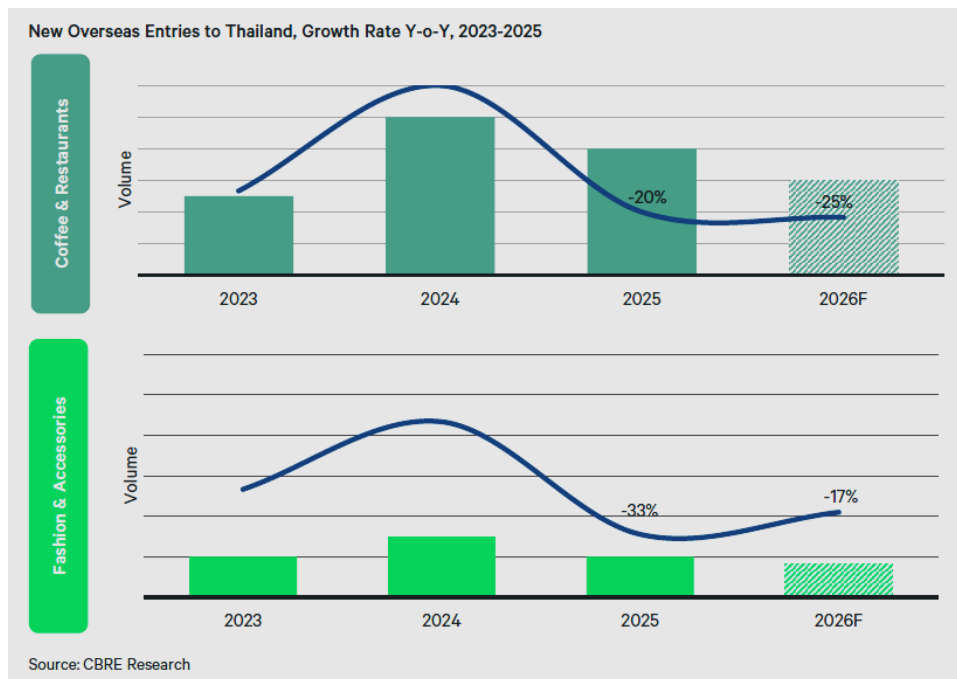
ไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ทั้งหมดอยู่ที่ 8,250,000.00 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ถือว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกถือว่าอยู่ในภาวะชะลอตัว เนื่องจากการปิดตัวของพื้นที่ค้าปลีกในแถบชานเมืองส่งผลกระทบมากกว่าการปรับปรุงพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และสำหรับภาพรวมตลอดทั้งปี 2568 อุปทานมีการขยายตัวเพียงเล็กน้อย โดยอุปทานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนใหญ่มาจากการปรับปรุงพื้นที่ของศูนย์การค้าเดิมเพื่อให้ทันสมัยและตอบใจทยุคไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ มากกว่าการก่อสร้างโครงการใหม่ขนาดใหญ่ ในขณะที่อุปทานในย่าน Non-CBD มีการปิดตัวของพื้นที่ค้าปลีกบางแห่งในแถบชานเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมอุปทานมากกว่าการปรับปรุงในย่านศูนย์กลางธุรกิจอย่างไรก็ตาม พื้นที่ใหม่ที่กำลังจะเข้าสู่ตลาด ประมาณ 0.3 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ



## อุปสงค์

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 มีอัตราการเช่า ร้อยละ 92.8% หรือประมาณ 7,656,329.00 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 0.1 จากไตรมาสก่อนหน้า และลดลงร้อยละ 2.0 หรือประมาณ 236,301 ตารางเมตร จากปีที่ผ่านมาอย่างไรก็ดี ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังคงมีเสถียรภาพ โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งยังคงเป็นผู้เช่าหลัก ดึงดูดฐานลูกค้าให้กับคอมมูนิตี้มอลล์ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย เช่น Easy E-Receipt และมาตรการคนละครึ่งพลัส นอกจากนี้ยัง

เห็นการเติบโตของกลุ่มสินค้าสุขภาพ ความงาม และคลินิกเฉพาะทางที่ขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ใกล้บ้านมากขึ้น เพื่อตอบสนองความสะดวกสบายของผู้บริโภคที่ไม่ต้องการเดินทางเข้าสู่ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในเมือง สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Commodity Channel Index, CCI) ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในตลาดไทยมากที่สุดในปี 2568 ได้แก่ จีน 20.0%, ญี่ปุ่น 18.0% และ ยุโรป 18.0% อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าในกลุ่มสินค้าแฟชั่นและไลฟ์สไตล์เริ่มมีความระมัดระวังในการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ และหันไปเน้นรูปแบบ Pop-up Store หรือการขายผ่านช่องทาง Omni-channel มากขึ้น เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายคงที่ ในขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ย ของคอมมูนิตี้มอลล์ในทำเลศักยภาพยังคงรักษาระดับได้สูงกว่า 80-90% แต่โครงการเก่าที่ขาดการปรับปรุงหรืออยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันสูง อาจต้องเผชิญกับอัตราการย้ายออกของผู้เช่ารายย่อย (SMEs) ที่ทันทสภาวะต้นทุนการดำเนินงานไม่ไหว



### อัตราค่าเช่า

ข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Retail) ในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2568 มีความเคลื่อนไหวที่ค่อนข้างคงที่ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงซบเซา โดยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,000.00 ถึง 5,500.00 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นอัตราที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สถานการณ์ดังกล่าวยังคงต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ที่พบว่าอัตราค่าเช่ายังคงทรงตัวอยู่ในระดับเดิมคือ 2,000.00 ถึง 5,500.00 บาทต่อตารางเมตร โดยมีการเติบโตเป็นศูนย์ทั้งแบบรายไตรมาส (Q-o-Q) และรายปี (Y-o-Y) แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ในเดือนธันวาคม 2568 จะปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ที่ 51.9 เนื่องจากได้รับแรงหนุนจากการท่องเที่ยวช่วงสิ้นปีและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ เช่น โครงการ "คนละครึ่ง พลัส" แต่ความเชื่อมั่นโดยรวมยังคงเปราะบางจาก

ปัญหานี้ครัวเรือนที่สูงเกินกว่า 86.0% ของ GDP และตลาดแรงงานที่หยุดชะงัก ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจขยายตัวของผู้ประกอบการในภาคค้าปลีก

ด้านกลยุทธ์อัตราค่าเช่าในปี 2568 มีการปรับตัวขึ้นอย่างจำกัด โดยผู้ให้เช่าส่วนใหญ่เริ่มเปลี่ยนรูปแบบสัญญาเช่าจากการเก็บค่าเช่าคงที่มาเป็นการคิดสัดส่วนจากยอดขาย (Gross Profit Sharing, GP) มากขึ้น เพื่อเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระผู้เช่าในช่วงที่เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่และเป็นการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีการเสนอมาตรการจูงใจ เช่น ช่วงเวลาปลอดค่าเช่าสำหรับตกแต่งร้าน (Rent-free period) ที่ยาวนานขึ้น เพื่อดึงดูดแบรนด์ชั้นนำให้เข้ามาเปิดสาขา

#### แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569

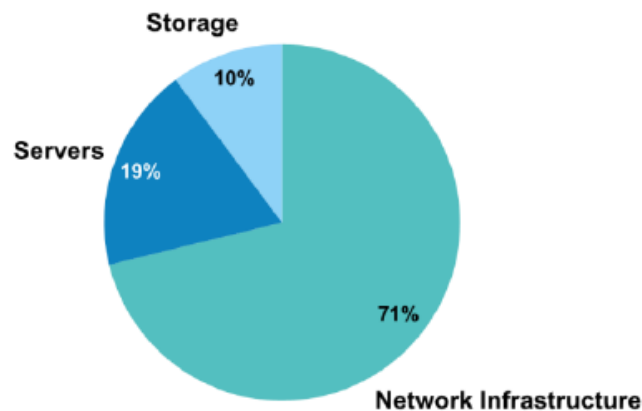
แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทพื้นที่ค้าปลีกในปี 2569 ต้องเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ค่าครองชีพที่สูงขึ้น และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังคงอ่อนแอ แม้จะมีปัจจัยบวกจากการท่องเที่ยวมาช่วยกระตุ้นเป็นระยะก็ตาม โดยในปีนี้คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น 338,250.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ซึ่งถือเป็นระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี โดยพื้นที่ใหม่กว่า 75.0% จะตั้งอยู่ในพื้นที่รอบนอกหรือเขตชานเมือง ส่งผลให้อัตราการเช่าใช้พื้นที่เฉลี่ยมีแนวโน้มลดลงมาอยู่ที่ 89.0% เนื่องจากอุปทานเพิ่มขึ้นรวดเร็วกว่าความต้องการเช่าจริง ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เลื่อนเปิดตัวมาจากปีก่อนหน้าหรือเป็นส่วนต่อขยายของผู้เ็นรายใหญ่ในรูปแบบ "Mixed-use" ที่รวมคอมมูนิตีมอลล์เข้ากับคอนโดมิเนียมหรือสำนักงาน เพื่อสร้างฐานลูกค้าที่แน่นอน (Captive Audience) ขณะที่โครงการรูปแบบอิสระ (Stand-alone) เปิดตัวน้อยลงจากข้อจำกัดด้านต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ผู้พัฒนาโครงการได้หันไปเน้นทำเลใกล้รถไฟฟ้าและย่านที่พักอาศัยระดับบน เพื่อลดความเสี่ยงจากพื้นที่ว่าง พร้อมออกแบบพื้นที่ให้เป็นมิตรต่อสัตว์เลี้ยง (Pet-friendly) และเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่ นอกจากนี้ โครงการก็ยังได้รับแรงกดดันจากการที่ร้านค้ากลุ่มอาหารและแฟชั่นจากแบรนด์ต่างชาติ มีแนวโน้มย้ายเข้าสู่โครงการที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนมากกว่า

#### ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

ภาพรวมตลาดในปี 2568 อุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูลในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัลและความต้องการใช้โครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยข้อมูลจาก Statista ระบุว่ามูลค่าตลาด Data Center ของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจากประมาณ 2.15 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2566 เป็นประมาณ 2.44 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2568 หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 78,080 ล้านบาท (อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ) สะท้อนการขยายตัวของความต้องการใช้บริการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลจากภาคธุรกิจและผู้ให้บริการดิจิทัลอย่างต่อเนื่อง

ในเชิงโครงสร้างรายได้ ธุรกิจ Data Center ของประเทศไทยยังคงพึ่งพาบริการด้านโครงสร้างพื้นฐานเครือข่าย (Network Infrastructure) เป็นหลัก ซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 71% ของรายได้รวม โดยครอบคลุมบริการเชื่อมต่อและส่งผ่านข้อมูล รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัยของเครือข่าย ขณะที่รายได้จากบริการระบบเซิร์ฟเวอร์และการประมวลผลข้อมูล (Server / Cloud Computing) คิดเป็นประมาณ 19% ของรายได้รวม และรายได้จาก บริการจัดเก็บข้อมูล (Data Storage) ประมาณ 10% ของรายได้รวม สะท้อนถึงบทบาทของประเทศไทยในฐานะผู้ให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลสำหรับองค์กรขนาดใหญ่และผู้ให้บริการแพลตฟอร์มออนไลน์

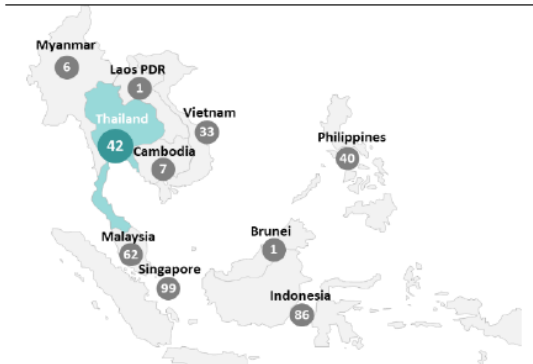
Share of Thailand Data Center Revenue



Source: LH Bank Business Research Analysis based on data from Statista  
Market Insights

เมื่อพิจารณาในเชิงภูมิภาค ประเทศไทยถือเป็นหนึ่งในศูนย์กลาง Data Center ที่สำคัญของอาเซียน โดยมี Data Center จำนวน 42 แห่ง ณ เดือนเมษายน 2568 ซึ่งอยู่ในลำดับที่ 4 ของภูมิภาค รองจากสิงคโปร์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลส่วนใหญ่กว่า 37 แห่งตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานระบบไฟฟ้า เครือข่ายอินเทอร์เน็ต และการเชื่อมต่อกับสายเคเบิลใต้น้ำระหว่างประเทศ

### Data Centers in Thailand and ASEAN countries (as of April 2025)



Source: LH Bank Business Research Analysis based on data from Cloudscene.com and Statista

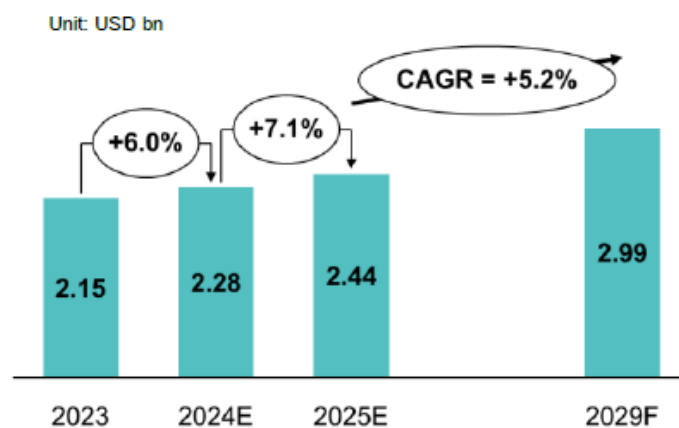
### Major Data Center Operators in Thailand

Company	Country	Numbers of Data Center
National Telecom (NT)	Thailand	13
CSL (CS Loxinfo / AIS)	Thailand	9
True Internet Data Center (True IDC)	Thailand	4
STT GDC	Singapore	3
Internet Thailand (INET)	Thailand	3
NTT (Thailand)	Thailand	2
Supernap	United States	1
Jastel Network	Thailand	1
PROEN Corp	Thailand	1
AIMS Data Centre	Malaysia	1
Others	-	5

Source: LH Bank Business Research Analysis based on data from Speeda, Uptime Institute, DataCenterMap.com

ในด้านการลงทุนอุตสาหกรรม Data Center ของประเทศไทยได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการเทคโนโลยีระดับโลกอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อนุมัติโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัลจำนวน 19 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 205,985 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 56 ของมูลค่าการลงทุนรวมทั้งหมดในช่วงดังกล่าว ซึ่งรวมถึงโครงการ Data Center ขนาดใหญ่จากบริษัทเทคโนโลยีระดับโลก อาทิ Amazon Web Services, Google, TikTok และ Equinix สะท้อนถึงศักยภาพของประเทศไทยในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลของภูมิภาค ปัจจัยสนับสนุนสำคัญของการเติบโตในอุตสาหกรรมดังกล่าว ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของปริมาณการใช้งานข้อมูลดิจิทัล การขยายตัวของเครือข่าย 5G และการนำเทคโนโลยี Cloud Computing และปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ในภาคธุรกิจมากขึ้น โดยจากผลการวิเคราะห์ของบริษัทอีริคสัน (Ericsson) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเครือข่ายโทรคมนาคมรายใหญ่ คาดว่าการใช้ข้อมูลผ่านสมาร์ทโฟนในประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นจาก 19 กิกะไบต์ต่อเดือนในปี 2567 เป็น 38 กิกะไบต์ต่อเดือนภายในปี 2573 ขณะที่การใช้ข้อมูลเฉลี่ยต่อผู้ใช้งานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก 35 กิกะไบต์ต่อเดือนในปี 2568 เป็น 67 กิกะไบต์ต่อเดือนในปี 2573 ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการใช้ศูนย์ข้อมูลเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

## Total Revenue of Data Center in Thailand



Source: LH Bank Business Research Analysis based on data from Statista Market Insights

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 ตลาด Data Center ของประเทศไทยยังคงมีทิศทางขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะในช่วงปี 2568–2572 จะเติบโตเฉลี่ยแบบทบต้น (CAGR) ประมาณ 5.2% ต่อปี และรายได้รวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 2.99 พันล้านดอลลาร์สหรัฐภายในปี 2572 ซึ่งการเติบโตดังกล่าวได้รับแรงสนับสนุนจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล การขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัลของประเทศ รวมถึงนโยบายภาครัฐในการส่งเสริมอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและการพัฒนาเขตเศรษฐกิจดิจิทัล เช่น โครงการ Thailand 4.0, การพัฒนา Eastern Economic Corridor of Digital (EECd) และสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรม Data Center ของประเทศไทยยังคงต้องเผชิญความท้าทายในระยะกลางถึงระยะยาว จากปัจจัยหลายประการ อาทิ การใช้พลังงานไฟฟ้าในปริมาณสูงซึ่งอาจได้รับแรงกดดันจากนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนผ่านสู่พลังงานสะอาด การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากประเทศในภูมิภาค เช่น สิงคโปร์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย รวมถึงข้อจำกัดด้านบุคลากรที่มีทักษะด้านเทคโนโลยีขั้นสูง ทั้งนี้ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานพลังงานสะอาดและการสนับสนุนจากภาครัฐจะมีบทบาทสำคัญต่อการเสริมศักยภาพการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมดังกล่าวในระยะยาว

(ที่มา: LH BANK BUSINESS RESEARCH)



## 6. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 6.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 6.1.1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

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

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บ

รายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### 6.1.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

## 6.2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

### 6.2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กล่าวคือ STPL และ RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

- STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ใช้สอย 30,189 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ 72 กิโลเมตร และโครงการเอสที บางปะอิน 35 กิโลเมตร ทั้งนี้ STPL ชี้แจงต่อบริษัทฯ ถึงวัตถุประสงค์ที่ไม่นำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาให้กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจาก ปัจจุบัน STPL มองว่าพื้นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเล

ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต

- RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท เป็นเจ้าของโครงการ 11 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 หลัง และอาคารหอพัก 3 ชั้น จำนวน 45 ห้อง โดยตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอหรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอทรัพย์สินที่ว่างให้เช่าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อบริษัทฯ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีมาตรการเพิ่มเติมที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) มาตรการในการสุ่มตรวจ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (2) มาตรการในการสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมทั้งอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน (3) มาตรการในการคุ้มครองเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงจะต้องนำเสนอหรือรายงานต่อกองทรัสต์ และ (4) มาตรการในการกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือ มีสิทธิครอบครอง (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะไม่รวมในส่วนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน)

#### 6.2.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ BC (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงก่อนหน้านี้) สำหรับเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” และบริษัท บุญค อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES”

โดยต่อมา ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ BC และ BIH ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคราวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไป จะเป็นไปตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญา เช่าอาคารโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (“สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุ ออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่มี การใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ หรือ ระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลา ในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้สำหรับเครื่องหมายบริการ ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แล้วเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ต่อกรมทรัพย์สิน ทางปัญญา และ STPL ในฐานะผู้บริหารสหจรรยาธิปไตยได้ดำเนินการแจ้งรับโอนสิทธิในเครื่องหมายบริการของ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ จาก BC ต่อ กรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2566

ต่อมา BC และ BIH ได้โอนสิทธิความเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ สำหรับ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และซัมเมอร์ฮิลล์ให้แก่ STPL เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2567 และวันที่ 30 เมษายน 2567 ตามลำดับ โดยเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 STPL ในฐานะเจ้าของเครื่องหมายบริการรายใหม่ ก็ได้ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการใช้เครื่องหมายบริการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์โดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญา อนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการฉบับล่าสุด

ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการกับกรมทรัพย์สิน ทางปัญญา (“DIP”) ตามสิทธิใบอนุญาตเดิมที่ได้รับโอนมาโดยผู้แทนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ยื่นคำขอจดทะเบียน ๔ ต่อ DIP เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ผ่านมา

ต่อมา วันที่ 29 กันยายน 2568 DIP ได้มีหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์แก้ไขเอกสารประกอบการยื่นคำขอจด ทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการของทั้งสองโครงการ ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าชี้แจงรายละเอียดและนำส่ง

หนังสือชี้แจงแก่ DIP แล้วเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 และดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮับแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่ระหว่างดำเนินการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการต่อไป

### 6.2.3. ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตนมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (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

อย่างไรก็ตาม ททรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ต่างเป็นทรัพย์สินที่มีจุดเด่นในด้านของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางป่อ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ใน



นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการชมเมอร์ฮิลล์ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และโครงการชมเมอร์ฮับซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทและอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง อีกทั้งยังมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โครงการอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในการจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรือไม่ตัดสินใจเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจเป็นข้อได้เปรียบในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

#### 6.2.4. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนี้ กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีการเข้าทำสัญญาจ้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการชมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจ้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาจ้าง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก



ของโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด

กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าว อย่างเจ้าหนี้สามัญ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจำนอง และกระบวนการบังคับหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 6.2.5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ดี สัญญาดอกกลางกระทำระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะ เพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัท

เจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่มีค่าตอบแทน และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิของทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

### 6.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 6.3.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน (“ที่ดินที่ลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่ลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้มียุทธวิธีครอบครองที่ดินที่ลงทุนในฐานะผู้เช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลักกับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณีดังนี้

- 1) การที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน
- 2) การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่น ๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่า

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด จะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่ลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่ต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปี จะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ("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 หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์อีก อีกทั้ง ในกรณีที่การเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดใช้เบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนพาณิชย์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน”) โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน ยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ขณะดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนอาคารที่ลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความเข้าใจและข้อตกลงต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวและเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์

ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำการจาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำการใด ๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใด ๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก่ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใต้อนสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

### 6.3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

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

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

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทฯ จะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (1) สำหรับโครงการริช เอสซีที โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองที่ดินและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และ (2) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น

### 6.3.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการริช แอสเซท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าอาคารที่ลงทุนของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าและการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าหรือการเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าทั้ง 5 โครงการ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

### 6.3.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในการที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดให้ ST Hub และ ST Hill สามารถโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก นอกจากจะทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนสิทธิในการครอบครองและประโยชน์ในที่ดินที่ลงทุนแล้ว ยังทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าเดิมที่มีต่อเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักด้วย การโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่ง อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ที่จะทำให้หนี้ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักระงับไป และเกิดความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงทันที ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนนั้น สิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์



ในอาคารที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

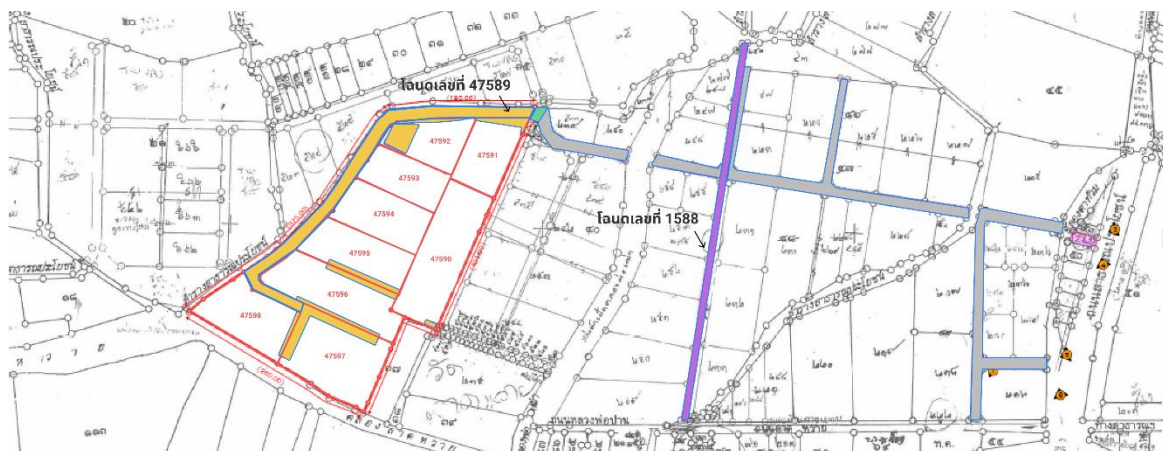
อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อการระงับหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่ลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ในการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตกผลเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

#### 6.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

สำหรับทางเข้าออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางบ่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง สอบถามสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นเส้นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ซึ่งออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยว ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยวได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 พบว่า ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีการใช้เป็นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ดี ไม่พบเอกสารการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือจดทะเบียนการจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อแต่อย่างใด



## รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ



- หมายเหตุ: พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน คือ
- พื้นที่ที่ไม่ได้เข้าลงทุน คือ
- ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ คือ
- ทางสาธารณะประโยชน์ คือ
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 คือ

อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้ การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย การย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนา ยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว

เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะ อาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้ เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานาน โดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4723/2538)

อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ตามจำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานที่ปรึกษาทนายความ เลขรับที่ ท.186/2560 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้ง หรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมาย เป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณะประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาและความเห็นตามจำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่าเป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรีสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอาจร้องอุทธรณ์ว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรีสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรีสต์ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรีสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรีสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรีสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรีสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรีสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรีสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดถนนหนทางเก่า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายนั้นแต่เพียง

ฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว ประกอบกับ บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงของที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจรเช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใด ๆ ได้ และยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

**6.3.6. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี**

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ประมาณ 28 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับ และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“ค้ำประกันการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่วันที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุ

สัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบ ว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน โครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เช่าไว้แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ (“สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ”) (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน”) โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ที่ได้ให้ไว้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่ลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอกก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่ได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาเช่าหลักได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลาครบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์ ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่า

ช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดิน จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้ กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์นั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลัก ฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่ กับ กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินและเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่อง สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัท เจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์ จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป๋อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการ เอสที บางป๋อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน นำอาคารที่ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิ ตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน หรือในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ที่ลงทุน และสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hub และ/หรือ ST Hill จากเหตุดังกล่าว มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน มีสิทธิในการ

รับเงินประกัน รวมทั้งสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและหลักประกันทั้งหมดข้างต้นได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยที่ค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับน่าจะครอบคลุมความเสียหายที่กองทรัสต์ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 2 ปี<sup>1</sup> ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับจากการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

#### 6.3.7. ความเสี่ยงจากการจัดหาลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

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

<sup>1</sup> ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลขโดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า



ในการนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดข้อตกลงในเรื่องการใช้พื้นที่ดังกล่าวของ ST Hill และ ST Hub ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hub ซึ่งมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า การใช้ที่ดิน หรืออาคาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ข้างต้นนั้นจะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ ในการใช้ที่ดินที่ลงทุน หรืออาคารที่ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าลงทุน โดย ST Hill และ ST Hub ตกลงรับผิดชอบ ในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย และการประกันภัยความรับผิด ต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ชำระ ค่าบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใด ๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว อีกทั้งสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใด ๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของกองทรัสต์

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

- 1) ผู้ที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจะต้องระวางโทษจำคุก หรือโทษปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร โดยในกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ที่ก่อสร้างป้าย คือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้น กองทรัสต์ซึ่งมิใช่ผู้ก่อสร้างป้าย จึงไม่ต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าว
- 2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนที่ได้มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนดัดแปลงได้ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีข้อกำหนดชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมถึงปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮับ ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ 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 และโครงการ



ซัมเมอร์ฮับ โดยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill หรือ ST Hub) เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่ลงทุนหรืออาคารที่ลงทุนหรืออาคารหรือนบุคคลอื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย

**6.3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ**

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

## รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้ง 2 เส้น



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46

ทั้งนี้ ภายหลังจากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“ผู้ใช้บริการ”) พบว่าผู้ใช้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 อย่างไรก็ดี ด้วยลักษณะของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีก ประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ใช้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าอยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า 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 กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวนอกจากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 นั้น

ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อม ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และ บุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่เหมาะสมกับ การใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออก เดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัท เจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้ง ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคั่นหิน ทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัท เจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะ ผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

**6.3.9. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ**

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคาร มีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุง ทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ซึ่งอาจมีสภาพด้อยลง มากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหา ผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ย ประมาณ 24.61 ปี นั้นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้ จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรมโดยมีข้อสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญรวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ดี อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษา อย่างเหมาะสม”

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

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 6.3.10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และ อัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า

หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคาร คลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียง กันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็น ผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อการประกอบ การธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นศูนย์กลาง ของการขนส่ง โดยโครงการรัช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางป่อ ซึ่งเป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ใน จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคม อุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี มอลล์ และโครงการชัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการสำนักงาน ให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง และมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าว สามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

#### 6.3.11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติ ที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและ สอบทาน (Due Diligence) สภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสมควรแล้ว พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อม ที่ลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่อง ที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุด บกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถ รับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือ บำรุงรักษา หรือ จ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอก นอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและ กฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งรายงานของ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รายงานการตรวจสอบ สภาพอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัด

ในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของ อสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือ เทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏ ดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิด ค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับ ต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการ ตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่ เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ไว้โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับ การชดเชยในกรณีที่มีการผิดข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### 6.3.12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้น สิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หากในช่วงระยะเวลา ใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของ



สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์จะต่ออายุการเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

### 6.3.13. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

#### 1) กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ Maersk L&S (ซึ่งรับโอนทั้งสิทธิการเช่าและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าของกองทรัสต์ มาจาก LF Logistics ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 เป็นต้นมา) กรณีที่ Maersk L&S ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง Maersk L&S ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการซึ่งได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 13 ปี 15 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่ Maersk L&S ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณารวมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน Maersk L&S เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

2) **กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอิน ถูยกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ**

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูยกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมไปถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

6.3.14. **ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และบางรายการผู้ให้เช่าพื้นที่ไม่สามารถยึดเงินประกันได้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อการดำเนินงานและรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยให้แก่



กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (Security Deposit) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว หรือเป็นจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างของเงินประกัน กับค่าปรับ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดระยะเวลา ดังกล่าว หรือจนกว่าสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหามาทดแทนนั้น มีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสด และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง บริษัทฯอาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 6.3.15. ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

เนื่องจากบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ได้มีหนังสือถึง STPL เรื่อง ขอให้ชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งระบุว่า STPL ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที 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 อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง แอลเอฟ ในฐานะผู้เช่า และ STPL ในฐานะผู้ให้เช่า กำหนดไว้ว่าผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ

ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

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

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าบริการ ซึ่งหมายความรวมถึง ค่าบริการต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการน้ำประปา เป็นต้น ตลอดจนค่าบำรุงรักษาสสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องชำระค่าบริการตามอัตรา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด และในกรณีที่ผู้ประกอบการมีการค้างชำระค่าบริการติดต่อกัน ตามระยะเวลาที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (**กนอ.**) กำหนด กนอ. อาจงดการให้บริการหรือ สิ่งอำนวยความสะดวกจนกว่าผู้ประกอบการนั้น จะมาชำระค่าบริการทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม บางปะอินดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน อีกทั้ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจถูกตีความในอนาคต ว่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมเนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน จากการเช่าที่ดินในโครงการเอสที บางปะอิน หากแอลเอฟไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้น สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า STPL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ทุกประการ โดย STPL จะชำระ หรือ มอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และ ค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (**ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน**) ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐาน การชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการ

ซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไข สำหรับงวดรายเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน STPL ตกลงวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสทีบางปะอิน

อีกทั้ง สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดสิทธิของกองทรัสต์ในการดำเนินการเมื่อเกิดกรณีที่ STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขดังนี้

1) ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

2) ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไข STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนด ค้างชำระในงวดนั้น ๆ ออกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL ภายใต้สัญญานี้ โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไป คืนให้แก่กองทรัสต์

ภายใน 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 กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เข้าปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว หรือกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่ง หรือ หลายสัญญา หรือ ทุกสัญญาได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อและโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่ง STPL ได้จำนองไว้กับกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง

### 6.3.16. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

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

### 6.3.17. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้เข้าสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินประมาณ 750 ล้านบาทกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการหรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 6.3.18. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) **ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พังพินรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

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

เนื่องจากรายได้หลักของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการข้างต้นเพียงเท่านั้น หากไอเทลไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ) ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ INTERLINK DATA CENTER และทรัพย์สินภายในโครงการดังกล่าว รวมถึงผลประโยชน์ของไอเทลซึ่งอาจทำให้ไอเทลไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องได้ และกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

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

ความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของไอเทลว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทลได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูลมีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์อาจขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูลต่อจากหรือแทนไอเทล โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากไอเทล หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลยเหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จากทรัพย์สินโครงการ INTERLINK DATA CENTER รวมถึงกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ไอเทลเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ว่าไอเทลจะมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาต และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ เป็นต้น นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่ไอเทลกล่าวคือโครงการ INTERLINK DATA CENTER นั้น มีความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละปี และยังสามารถขยายโอกาสในการให้บริการและ



สร้างรายได้เพิ่มเติมในจำนวนที่มากขึ้นกว่าปัจจุบัน เนื่องจากการใช้งาน Rack และอุปกรณ์คลาวด์ (Cloud) ยังไม่เต็มความจุสูงสุดของทรัพย์สิน ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมคลาวด์ซึ่งจะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในการใช้งานศูนย์รับฝากข้อมูล

นอกจากนี้ โครงการ INTERLINK DATA CENTER ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วในปัจจุบัน นั้น มีการก่อสร้างตามข้อกำหนดของศูนย์รับฝากข้อมูล ประเภท TIER 3 และให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทุกวันไม่มีวันหยุด โดยมีความเสถียรภาพในการให้บริการในระดับสูง โดยได้รับการรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO9001:2008 และ ISO27001 และรองรับผู้เช่าได้หลายประเภท รวมถึง บริษัทธุรกิจสื่อสาร โทรคมนาคม ผู้ขายอุปกรณ์ฮาร์ดแวร์สำหรับศูนย์รับฝากข้อมูล ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึง โครงการ INTERLINK DATA CENTER ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติต่ำ และมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูลหลายราย ประกอบกับธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูลเป็นธุรกิจที่อยู่ในช่วงที่กำลังขยายตัว ซึ่งหากผู้สนใจลงทุนที่ต้องการความรวดเร็วในการเปิดดำเนินการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีความพร้อมในการดำเนินการก็อาจเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ที่สนใจมาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมให้ผู้สนใจเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

## 2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

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

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีการให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ไอเทลในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามค้ำประกันจะเช่าดังเช่นกรณีค้ำประกันจะให้เช่า แต่ค้ำประกันจะเช่า น่าจะได้เช่นเดียวกับค้ำประกันจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนด



ของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะป็นสัญญาเช่าระยะสั้น หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อาจมีการปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้

ดังนั้น นอกเหนือจากค้ำประกันภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการแล้ว กองทรัสต์ได้จัดให้ ไอลเทลเช่าทำสัญญาตกลงกระทำกร (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) โดยไอลเทลตกลงและให้คำรับรอง แก่กองทรัสต์ว่าไอลเทลจะเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินที่ซื้อขายตลอดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์รับโอน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยให้สิทธิแก่กองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาคุณสมบัติการเป็น ผู้เช่าของไอลเทลภายใต้สัญญาเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากไอลเทลฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง ดังกล่าวกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำกร เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปีได้เช่นกัน

แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาด ประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของไอลเทลดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่ สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือ สัญญา ตกลงกระทำกร (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ไอลเทลต่ออายุ สัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ ไอลเทลอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่ กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้น กระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้ง ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับ ค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าที่น้อยกว่าค่าเสียหายที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจากไอลเทลได้หรือเรียกได้ไม่เต็ม จำนวน บริษัทฯ อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทน ไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาต หรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ไอเทลจะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น ไอเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ซึ่งจะสิ้นสุดอายุในวันที่ 7 พฤษภาคม 2570 และใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นสุดอายุในวันที่ 21 กันยายน 2568 โดยใบอนุญาตดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนด และในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้ นอกจากนี้ หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากไอเทล กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานของไอเทลและการชำระเงินค่าเช่าของไอเทลให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือหากไอเทลถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตไอเทลและ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินกิจการชั่วคราวหรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์อย่างใดก็ตามภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดเงื่อนไขให้ไอเทลตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของไอเทลซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดยไอเทลตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของไอเทลภายใต้สัญญาข้อตกลงดำเนินการโครงการ INTERLINK DATA CENTER ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และไอเทลได้กำหนดให้ไอเทลมีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงาน

ในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎหมายหรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดยไอเทลตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2568 ไอเทลได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมแบบที่หนึ่งเรียบร้อยแล้ว ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจะสิ้นอายุในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2572 นอกจากนี้ไอเทลยังได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมแบบที่สามอีก 15 ปี นับแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2568 (วันถัดจากวันสิ้นอายุใบอนุญาตเดิม)

#### 6.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 6.4.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบต่อด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน

- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- 14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษา และการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงาน ที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคต

#### 6.4.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่เข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันพ่วงที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ขึ้นเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 6.4.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

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

#### 6.4.4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลง

มาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

#### 6.4.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

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

#### 6.4.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการ

ถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

#### 6.4.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

**6.4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินสดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัยและ/หรือ เงินคืนใหม่ที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้สังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม



#### 6.4.9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

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

#### 6.4.10. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ สภาพตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

## 6.5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

### 6.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้ง ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

#### 6.5.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 6.5.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 6.5.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้าง

การลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนของดังกล่าว

#### 6.5.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์

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

#### 6.5.6. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

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

7. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

7.1. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในปี 2568

7.2. อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ

ตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธินั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

เนื่องจากที่ดินบางส่วนของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ บริษัทฯ จึงขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่ระบุข้างต้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์จากไอเทล เนื่องจากการตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางบักเสา พาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การใช้ประโยชน์บนสิทธิภาระจำยอมดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานโดยปกติของพื้นที่ที่จดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่ลงทุนบริเวณนั้น ๆ และไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการแต่อย่างใด อีกทั้งยังได้มีการตกลงกันในเรื่องของค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถึงแม้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิอันได้แก่ ภาระจำยอมนั้น แต่ก็เป็นที่เรียบร้อยแล้วตามข้อ 12 (2) ของประกาศ ทจ. 49/2555 ที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดินที่ลงทุนอันเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิได้ โดยไม่กระทบต่อการดำเนินการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม

8. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.ktbstmr.com](http://www.ktbstmr.com) หรือ  
เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.1. หน่วยทรัสต์

9.1.1. เงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน

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

9.1.2. ราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	5.50 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2568	6.40 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2568	5.15 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	1,658.25 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	108.63 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,072.56 ล้านบาท

9.1.3. กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด

ไม่มี

9.1.4. การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

กองทรัสต์ไม่มีการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมา

9.2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

ไม่มี

- 9.3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวน หน่วยทรัสต์ที่ถือ (หน่วยทรัสต์)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.900
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	28,260,000	9.373
3	บริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.975
4	บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	12,500,000	4.146
5	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	5,497,200	1.823
6	นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	4,000,000	1.327
7	นายเกียรติ ศรีจอมขวัญ	4,000,000	1.327
8	นางสาวนิลเนตร มัทธนาภิรักษ์	3,200,000	1.061
9	นายธราพร จินตกานนท์	3,000,000	0.995
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิไวเดนด ฟันด์	2,624,400	0.870
11	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี ไฮ-ดิไวเดนด ฟันด์	2,143,000	0.711
12	นายสมบัติ สีสวัสดิ์ตระกูล	2,117,600	0.702
13	นายนิมิตร คำรงรัตน์	2,000,000	0.663
14	นางสาววิภาพร ตรีสุทธรณ์	2,000,000	0.663
15	นายธีรวัฒน์ แทนทรัพย์	2,000,000	0.663
16	นายณพดล ช่างเรือน	1,800,000	0.597
17	นายพินิจ ประทุมชน	1,600,000	0.531



#### 9.4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

##### 9.4.1. ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ข) **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

#### 9.4.2. เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

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

#### 9.4.3. ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

วันกำหนด รายชื่อผู้มีสิทธิ	วันที่จ่าย	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วยทรัสต์)	รอบผลประกอบการ
12 มี.ค. 2569	26 มี.ค. 2569	0.1513	1 ต.ค. 2568 – 31 ธ.ค. 2568
26 พ.ย. 2568	12 ธ.ค. 2568	0.1513	1 ก.ค. 2568 – 30 ก.ย. 2568
27 ส.ค. 2568	12 ก.ย. 2568	0.1495	1 เม.ย. 2568 – 30 มิ.ย. 2568
28 พ.ค. 2568	13 มิ.ย. 2568	0.1726	1 ม.ค. 2568 – 31 มี.ค. 2568
12 มี.ค. 2568	28 มี.ค. 2568	0.1760	1 ต.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567
20 พ.ย. 2567	6 ธ.ค. 2567	0.1760	1 ก.ค. 2567 – 30 ก.ย. 2567
28 ส.ค. 2567	12 ก.ย. 2567	0.1741	1 เม.ย. 2567 – 30 มิ.ย. 2567
23 พ.ค. 2567	6 มิ.ย. 2567	0.1741	1 ม.ค. 2567 – 31 มี.ค. 2567
6 มี.ค. 2567	21 มี.ค. 2567	0.1765	1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566
22 พ.ย. 2566	7 ธ.ค. 2566	0.1765	1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566
23 ส.ค. 2566	8 ก.ย. 2566	0.1745	1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566
24 พ.ค. 2566	8 มิ.ย. 2566	0.1731	1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566
8 มี.ค. 2566	21 มี.ค. 2566	0.1777	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565
23 พ.ย. 2565	8 ธ.ค. 2565	0.1854	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565
24 ส.ค. 2565	8 ก.ย. 2565	0.1779	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565
25 พ.ค. 2565	9 มิ.ย. 2565	0.1733	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565
9 มี.ค. 2565	22 มี.ค. 2565	0.1039	2 พ.ย. 2564 – 31 ธ.ค. 2564

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับ 158.43 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานดังกล่าวและกำไรสะสม ในอัตรา 0.6247 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 188.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 118.89 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

## 10. โครงสร้างการจัดการ

### 10.1. ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 10.1.1. ข้อมูลทั่วไป

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

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด DAOL REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 52 ซอยสีหราชพงษ์ ถนนวิญญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105561090266
โทรศัพท์	1538 กด 3
Website	<a href="https://www.daolreit.co.th">https://www.daolreit.co.th</a>
Email	<a href="mailto:info_reit@daol.co.th">info_reit@daol.co.th</a> <a href="mailto:contactcenter@daol.co.th">contactcenter@daol.co.th</a>
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

## 10.1.2. โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	151,800	69.000
2	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	41,090	18.677
3	นายวีรสิทธิ์ ไกรรวี	7,445	3.384
4	นางสาวสิรินทร แพทย์รักษ์	7,445	3.384
5	บริษัท โพรเพลลา ไพรวาท จำกัด	12,220	5.555
รวม		220,000	100.000

## 10.1.3. โครงสร้างการจัดการ

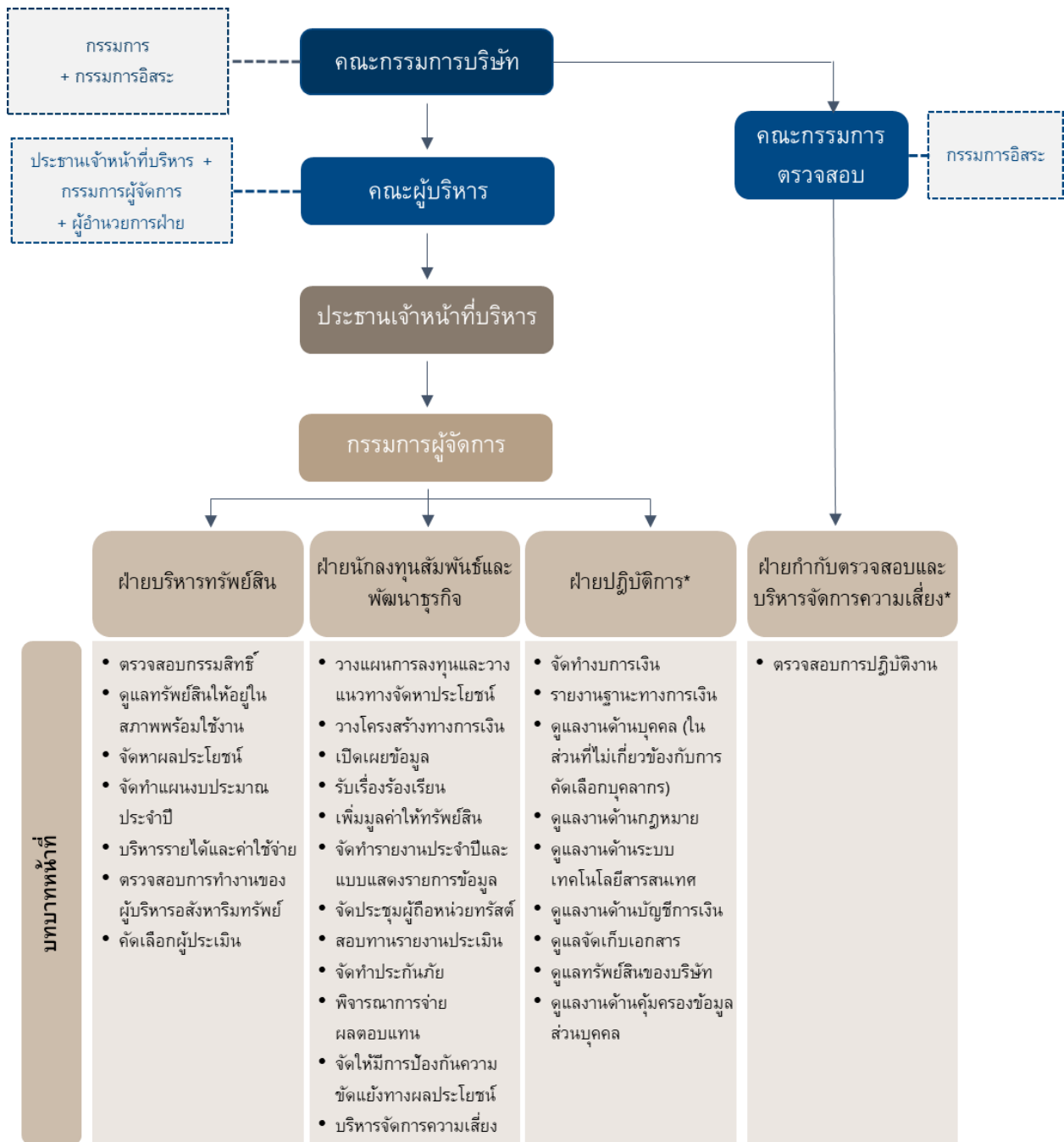
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะผู้บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและพนักงานปฏิบัติการ ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย สอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน มีความโปร่งใส และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

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

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

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



หมายเหตุ: บริษัทอาจพิจารณาปรับปรุงโครงสร้างการจัดการให้เหมาะสมกับสภาวะการดำเนินการของธุรกิจทรัสต์ในอนาคต

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



## คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 7 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวโสภาวดี เลิศมนัสชัย	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	กรรมการ
3	นายชัง ฮี ลี	กรรมการ
4	นายดง โฮ โค	กรรมการอิสระ
5	นายคยอง ซอน ลี	กรรมการอิสระ
6	นายยิ่งยง นิลเสนา	ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ
7	นายฮวัง ยอง ควัก	กรรมการ

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน ของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสม เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 3) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 4) กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสามารถจัดการกับปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

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

ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพและความคล่องตัวในการบริหารจัดการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะผู้บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการดำเนินงาน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ที่ได้กำหนดไว้ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานพิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์
  - ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์
  - ค) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
  - ง) งบประมาณประจำปี และแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในตามที่ปรากฏอยู่ในเอกสารคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับนี้ที่กำหนดให้คณะกรรมการมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติ
  - จ) เรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการผู้จัดการ หรือผู้อำนวยการฝ่ายงานของบริษัทฯ นำเสนอเพื่อขอความเห็นชอบและอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 12) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้
- ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและนำไปจัดหาประโยชน์ต่อการลงทุนดังกล่าว คณะกรรมการต้องพิจารณาและกำกับดูแลเพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง คณะกรรมการจะต้องตรวจสอบและสอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีสาระสำคัญเข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ค) มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
  - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด

- (จ) ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น
- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรมโดยเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม (Fair Value)
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับราคาในท้องตลาด
- (ข) ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ผ่านขั้นตอนการอนุมัติและการดำเนินการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ค) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่ เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
- ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท และของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระบบจัดซื้อจัดจ้างตามที่ปรากฏอยู่ในคู่มือมาตรฐานการปฏิบัติงาน และระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

## กรรมการอิสระ

### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้ เข้าทำหน้าที่กรรมการอิสระของบริษัทฯ

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อำนาจอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีให้ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว

ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปีไม่เป็นการถาวรที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

- 7) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
  - 8) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
  - 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
  - ก) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
  - ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

## คณะผู้บริหาร

รายละเอียดวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ  
ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>MBA (Finance), MS (Economic) Claremont Graduate University</li> <li>BBA, La Sierra University</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>กรรมการ บริษัท แอ็คคอมพลิช เวย์ โฮลดิ้ง จำกัด</li> <li>กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทย คอนซุมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด</li> <li>กรรมการบริหาร บริษัท อควา คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน)</li> <li>กรรมการ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด</li> <li>กรรมการ บริษัท บอร์ดเวย์ มีเดีย จำกัด</li> <li>กรรมการ บริษัท อควา แอด จำกัด</li> </ul>
2	นายอิสสระ มีชำนาญ	กรรมการ ผู้จัดการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>



ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด</li> <li>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด</li> <li>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด</li> </ul>
3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>MSc Real Estate Management Reading University</li> <li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์โยธา (Civil Engineering) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</li> </ul>
4	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูทกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>MSc International Management, Strathclyde University</li> <li>ปริญญาตรี การธนาคารและการเงิน (Banking and Finance) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</li> </ul>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรณ จำกัด</li> </ul>

### ผู้บริหารในส่วนงานหลักของผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider)

ผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“DAOLSEC”) ซึ่งมีบุคลากรที่ดูแลงานในแต่ละส่วนงานหลัก มีรายละเอียดวุฒิการศึกษา และ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง และส่วนงานที่ดูแล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
1	นางสาว เสขสุรีย์ ณ นคร <sup>1/</sup>	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการและ บริหารเงิน บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  ดูแลงานด้านบัญชีและ การเงินของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ไอรา จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ โกล เบล็ก จำกัด (มหาชน)</li> <li>หัวหน้าฝ่าย Market Monitoring and Surveillance สมาคม ตลาดตราสารหนี้ไทย</li> </ul>
2	นางสาวรัชนี สุนรัตน์ชัย	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท สาขาวิชา เทคโนโลยีสารสนเทศ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ</li> </ul>

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง และส่วนงานที่ดูแล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
	(ดูแลด้านกำกับและตรวจสอบ) <sup>1/</sup>	(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง • ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด • ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
3	นางสาวสิริณัฐา โอชาพันธุ์ (ดูแลด้านตรวจสอบ) <sup>1/</sup>	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	• ปริญญาโท MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	• ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการ ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
4	นายวิวัฒน์ อังศุพิพัฒน์ (ดูแลด้านบริหารจัดการความเสี่ยง) <sup>1/</sup>	ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ ม. เกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ ม. อัสสัมชัญ	• ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • หัวหน้าฝ่าย บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด (ประกอบธุรกิจ

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง และส่วนงานที่ดูแล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์
				ให้บริการโอนเงินระหว่างประเทศ) • COO & Head of Risk Department บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียเวลท์ จำกัด

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

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

- 1) พิจารณาให้ความเห็นชอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
- 2) ติดตามประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแข่งขันทางธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน พิจารณาทบทวนโทษต่อผู้ที่ฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ
- 3) ให้คำแนะนำต่อผู้บริหารและพนักงานในการพิจารณาประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 5) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- 6) ติดตามให้ผู้บริหารและพนักงานให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์
- 7) พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ 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) กำกับดูแลให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเตรียมข้อมูลประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถูกต้อง เรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 16) พิจารณาจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 17) พิจารณาเรื่องร้องเรียนที่อาจมีนัยสำคัญอันก่อให้เกิดข้อพิพาททางกฎหมาย
- 18) พิจารณางบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์
- 19) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณของกองทรัสต์
- 20) พิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ตามกรอบงบประมาณที่ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างกำหนด
- 21) พิจารณาประเด็นอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

## ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

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

## กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแล การดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตาม กฎหมายและกฎระเบียบ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน ของบริษัท ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท
- 2) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการควบคุมดูแล งานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก
- 3) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัทหรือคณะผู้บริหาร
- 4) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการ มอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือ มอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มี ลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจาก กรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับ ประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

## การประชุมของคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารควรจัดการประชุมคณะผู้บริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้

#### 10.1.4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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 ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ 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 ตลอดจนการวางแผนนโยบายในการกู้ยืมเงินและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์



การติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการรับเรื่องร้องเรียน หรือข้อพิพาทต่าง ๆ นอกจากนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ยังมีบทบาทในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 3) ฝ่ายปฏิบัติการ

ฝ่ายปฏิบัติการมีหน้าที่และพันธกิจในการจัดทำบัญชีและงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดวางและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัย งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร

อย่างไรก็ตาม หากในภายหลังปรากฏว่า บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้าน ดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ อาจพิจารณาไม่มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้ดำเนินการ โดยการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) นั้น จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และความจำเป็น โดยจะพิจารณาเป็นรายสถานการณ์ไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่งานใด ๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็น งานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้

### 4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง

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

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

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และของผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) ดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	3	นายภูมิ ศรีเมฆารัตน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</li> </ul>
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	3	นางสาวเขมิกา วณิชชาธรรมกุล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการ บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด</li> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์และ</li> </ul>

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			<p>โครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด</li> </ul>
ผู้ให้บริการภายนอก ดูแลงานด้านบัญชีและการเงินของกองทรัสต์	4	นางสาวเสขสุรีย์ ณ นคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด (มหาชน)</li> <li>หัวหน้าฝ่าย Market Monitoring and Surveillance สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย</li> </ul>
ผู้ให้บริการภายนอก ดูแลงานด้านการกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง <sup>1/</sup>	3	นางสาวรัชนี ชุนรัตนชัย (ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด</li> </ul>

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด</li> </ul>
		นางสาวสิริณัฐา โอชาพันธุ์ (ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหาร จัดการความเสี่ยง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้อำนวยการ ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด</li> <li>ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
		นายวิวัฒน์ อังศุพิพัฒน์ (ดูแลงานด้าน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหาร จัดการความเสี่ยง)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการอาวุโส บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</li> <li>หัวหน้าฝ่าย บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด (ประกอบธุรกิจให้บริการโอนเงินระหว่างประเทศ)</li> <li>COO &amp; Head of Risk Department</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียเวลท์ จำกัด</li> </ul>

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ได้มอบหมายงานในฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายปฏิบัติการ ให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced Service Provider) คือ

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“DAOLSEC”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และช่วยให้ระบบการทำงานของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของหน่วยงานดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

### ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1.	ระบบในการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>2. ระบบและขั้นตอนในการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>3. ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report)</li> <li>4. การให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>5. การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์</li> </ol>
2.	ระบบในการควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบในการจัดทำประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท</li> <li>2. ระบบในการจัดทำประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์</li> <li>3. ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>4. ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> </ol>
3	ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน</li> <li>2. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>3. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์</li> </ol>

ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
		4. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ 5. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 6. การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท / บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ 7. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
4.	ระบบในการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3. ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ 4. ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
5.	ระบบในการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	1. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 2. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) 3. ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ 4. ระบบในการดูแลการลงทุนและการประกอบธุรกิจอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์
6.	ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	1. กระบวนการในการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทและของกองทรัสต์ 2. ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่าง ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
7.	ระบบการปฏิบัติการ ด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> <li>2. ระบบในการดูแลรักษาผลประโยชน์</li> <li>3. ระบบในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>4. ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ol>
8.	ระบบในการตรวจสอบ และควบคุมภายใน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>2. ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>3. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>4. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง</li> <li>5. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>6. ระบบการติดตามจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>7. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>8. ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด</li> <li>9. ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน</li> </ol>
9.	ระบบในการติดต่อสื่อสาร กับผู้ลงทุนหรือผู้เช่าที่ใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินของ กองทรัสต์และการจัดการ กับข้อร้องเรียนของผู้ ลงทุนหรือผู้เช่าที่ใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบในการรับเรื่องร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง (เรื่องร้องเรียนโดยทั่วไป)</li> <li>2. ระบบในการรับเรื่องร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง</li> </ol>
10.	ระบบในการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	

## การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมียกข้อยกเว้นที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อยกเว้นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกำหนดผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนด



ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียม  
ทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

- 6) ในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่  
กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่  
เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าและมีการกำกับดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
โดยเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนด การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 10.1.5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้ง  
ผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ  
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่  
กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือ  
ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดซึ่งรวมถึงประกาศที่กำหนด  
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการ  
ก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถ  
เยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง  
ผู้จัดการกองทรัสต์
  - ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือ  
ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตาม  
คำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่  
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มสุดลง  
และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.  
ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555
- 4) สำนักงาน ก.ล.ต. ส่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 1.) หรือข้อ 2.) (ข) หรือ 2.) (ค) หรือ 3.) หรือ 4.) หรือ 5.) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 2.) (ก) ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามจำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

## การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

## การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วย ทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

### 10.1.6. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ไม่มี

## 10.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

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

### 10.2.1. ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	21 มกราคม 2548
โทรศัพท์	02-313-3469
โทรสาร	-
เว็บไซต์	<a href="http://www.rich-asset.com/">http://www.rich-asset.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	30,000,000.00 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายนิรันดร์ คุรยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรรัตนันท์	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 23 กุมภาพันธ์ 2569

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

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

## โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวรราช พรหมขุนทอง	1	0.00
3	นางอนิลรัตน์ นิติสารโรจน์	1	0.00
4	นางอาทิตยา ชาญวีรกูล	1	0.00
รวม		44,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL ณ วันที่ 4 มีนาคม 2568 โดยฝ่ายกฎหมายของ STPL ยืนยันว่าข้อมูลไม่มีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 10.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารสหบริษัท

- 1) ผู้บริหารสหบริษัทตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหบริษัทหรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ผู้บริหารสหบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหบริษัทหรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารสหบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- 3) ผู้บริหารสหบริษัทมีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการ บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารสหบริษัทและมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารสหบริษัท โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหบริษัท ผู้บริหารสหบริษัทได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับ

ผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว

- 4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์พิจารณารับทราบอย่างน้อย 1 เดือน ก่อนสิ้นรอบปีบัญชีถัดไปในแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ล่วงหน้า 3 ปี (Major Renovation Plan)
- 5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินส่วยย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุด
- 6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใด ๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ในเรื่องดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงให้เป็นไปตามข้อตกลง และ/หรือ การได้รับมอบหมายใดๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าว

### 10.3. ทรรศน์

#### 10.3.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048487
โทรศัพท์	02-673-3999
Website	<a href="https://www.kasikornasset.com/">https://www.kasikornasset.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	135,771,370.00 บาท

#### 10.3.2. โครงสร้างการถือหุ้น

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

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 27 มกราคม 2569

#### 10.3.3. หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)



ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำกรอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก

ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วน

ที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน  
โดยอนุโลม

## 2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน  
ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ก) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการ  
แยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สิน  
ส่วนตัวของทรัสต์
- ข) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์
- ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของ  
กองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของ  
กองทรัสต์
- จ) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
และพ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- ฉ) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการ  
กองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน  
และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจาก  
ทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการ  
กองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- ช) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สิน  
ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใด  
เป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (4) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือ ถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- ข) ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ (6) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 3) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ก) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
    - (1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
    - (2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ข) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
  - ค) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
  - ง) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่า

เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

- จ) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- ช) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- ซ) ในกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- ฌ) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์ เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- ฎ) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

- ฎ) นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวัง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- ฏ) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ฐ) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายได้
- ฑ) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- ฒ) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมกร พนักงาน หรือ ลูกจ้างของทรัสต์
- ณ) ให้ทรัสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- ข) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทุจริตกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- ข) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

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

#### 5) หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้นให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- 6) หน้าที่ในการใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- ก) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
  - ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการ ในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - ค) ทรัสต์อาจมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ การปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้อื่นดำเนินการได้
  - ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ พท. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.6.4 6) ทรัสต์ต้องเลือก ผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทน อย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการ มอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้
- ก) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร ของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ กองทรัสต์
  - ข) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
  - ค) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน อีกต่อไป



ทรัสต์สามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ การปฏิบัติการทำงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิใช่ลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
  - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
  - (ค) ทรัสต์รายอื่น
  - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่ง ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่
  - (จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด

- 7) หน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืน จากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามข้างต้น ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อน ผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับ ได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพ ทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้ แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

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

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

#### 10.4. คณะกรรมการลงทุน

ไม่มี

#### 10.5. ข้อมูลของหน่วยงานอื่น ๆ

##### 10.5.1. ผู้สอบบัญชี

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

##### 10.5.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

##### 10.5.3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ที่อยู่	719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	02-717-0801-8

#### 10.5.4. ที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)

ไม่มี

### 11. การกำกับดูแลของทรัสต์

#### 11.1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

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

#### 11.2. คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดภายใน ข้อ 10.1.3. โครงสร้างการจัดการ

#### 11.3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 11.3.1. ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียง

##### 1) ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

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

ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- (1) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) โครงสร้างการบริหารจัดการภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) นโยบายในการดำเนินธุรกิจ
- (4) การออกแบบ จัดวางและการปรับเปลี่ยนระบบงาน
- (5) ประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) ประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (8) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์อาจจัดทำขึ้นด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (9) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

### ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัท และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัท จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

### 2) องค์ประชุมและการออกเสียง

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมโดยไม่นับกรรมการที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับ

ร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

11.3.2. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ไม่มี

11.4. กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ไม่มี

11.5. กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ไม่มี

11.6. 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 ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วง 30 วันก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมง ภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน ต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่ การดักเตือน ด้วยวาจา การดักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพนักงานการเป็นพนักงานด้วยเหตุ ไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ใช้ข้อมูลภายในที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหน่วยทรัสต์ หรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำความดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำความดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

## 11.7. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 11.7.1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดดังนี้

#### ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เป็นฝ่ายติดต่อประสานงานกับทั้งบุคคลและนิติบุคคลภายนอก เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้สนับสนุน เจ้าของทรัพย์สิน นายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้ประกอบการวิชาชีพอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อสรรหาโอกาสในการลงทุนมาเสนอให้แก่กองทรัสต์ ผ่านฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ในกรณีที่ฝ่ายงานอื่น ๆ ซึ่งรู้จักกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้แนะนำโอกาสในการลงทุน จะต้องแจ้งให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ

พัฒนาธุรกิจทราบ เพื่อทำหน้าที่ในการติดต่อประสานงานและศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นของโครงการลงทุน โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่คัดกรองโครงการลงทุนที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี และสอดคล้องกับนโยบายลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ร่วมกับฝ่ายกำกับฯ จะตรวจสอบรายชื่อลูกค้าและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Sanction List ตามนโยบายการป้องกันการฟอกเงิน และการต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง (Anti-Money Laundering and Counter-Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing Policy) และหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ก่อนสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า/ทำธุรกรรม

- 2) เมื่อเล็งเห็นโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม 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) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการลงทุนเพื่อตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับฯ ประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิด



จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย พร้อมทั้งแจ้งฝ่ายปฏิบัติการเพื่อสรรหาและจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ จะมีการสรุปข้อมูลและเอกสารทั้งหมดพร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาถือครอง และภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศนั้นด้วย โดยต้องจัดให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี ที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบถามตามความจำเป็นและเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน รับโอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- ข) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้
  - (1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา ตลอดจนแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
    - พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate) ทั้งจากข้อมูลประมาณการ และจากข้อมูลในอดีต เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

- พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่งกัน เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
  - วิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์
- (2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (3) วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้นจากผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) รวมถึงจะพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) ในกรณีที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละฤดูกาล เช่น
- วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าหรือการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์
- ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง อาจใช้ข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทที่ประกอบธุรกิจลงทุนหรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียง หรือสอบถามจากผู้ประกอบการทั่วไปในตลาดหรือนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือเปรียบเทียบกับกองทุนหรือกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงทั้งในไทยและต่างประเทศ
- กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา (ซึ่งอาจเป็นผลจากความไม่มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและแผนการตลาด) ประกอบกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างยังอยู่ในสภาพดีสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ

จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

- (4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า (เช่น จ่ายภายในกำหนดหรือล่าช้า) ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่เมื่อรายเดิมไม่ต่อสัญญาเช่า การปรับเพิ่มค่าเช่าในช่วงที่ผ่านมาทำได้มากน้อยเพียงใด ประเภทธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ หรือเกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่าซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอ การเปิดเผยความเสี่ยงของขั้นตอนการบังคับหลักประกัน การกำหนดรูปแบบการชำระเงิน เพื่อป้องกันการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

- (5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุงซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้อสังหาริมทรัพย์นั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้น เพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมิน โดยที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสถานะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรับรองค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- (6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไปหรือไม่ การซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมา มีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานราชการกำหนดหรือไม่ กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้นหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้อหรือเช่าสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินยังคงต้องจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์

ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

- (7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานราชการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น
- (8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีภาระรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดิน โดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกรล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน
- (10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป ยกตัวอย่างเช่น กรณีหากหน่วยงานของรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุดหรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น หรือกรณีที่มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- (11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่านั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

- (12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาวและสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่าตามการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต
- (13) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะจัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (14) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
  - สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
  - สัญญาเช่าไม่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาเช่า
  - สัญญาเช่ามีเงื่อนไขให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันทีในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือเมื่อผู้ให้เช่า

ไม่ดำเนินการแก้ไขการกระทำผิดเงื่อนไขดังกล่าวภายหลังครบกำหนดระยะเวลาพอสมควรซึ่งกำหนดโดยกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า

- สัญญาเช่ามีการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า (ถ้ามี)
- สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- สัญญาเช่ามีการกำหนดเงื่อนไขและให้สิทธิของทรัสต์ในการขายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการขายสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการขายได้ เป็นต้น)

ทั้งนี้ การกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุในข้อนี้ ไม่เป็นเหตุในการตัดสิทธิของทรัสต์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูธุรกิจ เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ แม้ว่าในสัญญาเช่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจะมีข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวบางเงื่อนไขก็ตาม และในกรณีนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- (15) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน
- (16) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- (17) ในการชำระเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูธุรกิจ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือ

ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกันและหรือสัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว จึงจะชำระเงินดังกล่าว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ ที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

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

นอกจากกรณีดังกล่าว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ อาจดำเนินการร่วมกับฝ่ายปฏิบัติการให้ว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะมีการนำมาพิจารณาโดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ เพื่อนำเสนอต่อคณะผู้บริหาร และคณะกรรมการบริษัท โดยอาจมีการนำมาเปิดเผยตามความจำเป็นและสมควรไว้ในเอกสารต่าง ๆ ที่จะจัดทำและเปิดเผยต่อสำนักงาน ก.ล.ต.



ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ซึ่งอาจจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการ)

- ง) ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย
  - จ) เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะพิจารณาให้ความเห็นชอบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5) ในกรณีที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจพิจารณาแล้วเห็นว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะช่วยสร้างประโยชน์และมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีความสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ในจำนวนที่เพียงพอ (เช่น ผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน) ภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้นำเสนอการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามลำดับ พร้อมทั้งนำเสนอความเห็นของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือบริษัทหรือทรัสต์ กรรมการอิสระของบริษัทจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้
- 6) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 7 วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และบริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายและตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในการขออนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

## 11.7.2. การจัดหาผลประโยชน์

การจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์แสดงไว้ในข้อ 4.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### กระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการสรรหาผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกำหนดเกณฑ์การคัดสรรผู้เช่าที่มีคุณภาพและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รับหน้าที่เป็นผู้สรรหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่างในปัจจุบัน และพื้นที่ที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการเช่าจากปัจจุบัน ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าในเบื้องต้น ทั้งแบบเชิงรุกและเชิงรับ โดยการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่รับการติดต่อจากผู้ที่มีประสงค์เช่าพื้นที่ที่เข้ามาติดต่อ ณ โครงการโดยตรง ส่วนการจัดหาผู้เช่าแบบเชิงรุกนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการโฆษณาพื้นที่เช่าที่ว่าง ด้วยช่องทางของตนเอง รวมถึงการติดต่อประสานข้อมูลกับบริษัทนายหน้า หรือสื่อโฆษณา เพื่อส่งเสริมและช่วยจัดหาผู้เช่า
- 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใช้เกณฑ์ในการจัดสรรตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตให้มีการตรวจสอบสถานะและความผูกพัน เกี่ยวกับคดีความ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประวัติของผู้เช่า ความสามารถทางการเงิน และประสิทธิผลของธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่เช่าของผู้เช่ากับโครงการ ณ ปัจจุบัน อีกทั้งยังตรวจสอบด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และด้านการบริหารพื้นที่เช่า รวมถึงประวัติการเช่าพื้นที่ในโครงการอื่น ๆ ก่อนหน้า
- 3) บริษัทฯ ได้พิจารณาร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการกำหนดนโยบาย โดยมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาถึงความเหมาะสมของการทำสัญญาเช่า ทั้งด้านราคาเช่าและค่าบริการ รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้ประสงค์เช่าพื้นที่ที่มีการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องขอความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อนดำเนินการตกลงทำสัญญา
- 4) บริษัทฯ ร่วมวางแผนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดทำสื่อโฆษณา เพื่อประกาศจัดหาผู้เช่า ทั้งแบบสื่อออนไลน์ และ บ้ายสื่อโฆษณา

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบ และขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะดำเนินการพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์

#### **แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)**

ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีประโยชน์ของโครงการของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่าง ๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหา

ได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 11.8. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

##### 1) ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ก) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) หรือพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) โดยในการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะพิจารณารายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากรายชื่อที่ได้รับคัดเลือกในเบื้องต้น (Short-Listed Candidate) จำนวน 2 (สอง) ราย (ทั้งนี้ ไม่จำกัดจำนวนรายชื่อ หากปรากฏว่ามีผู้เชี่ยวชาญ

ที่สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้เพียงรายเดียว) โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า/ จัดหารายได้ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

## 2) เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ก) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

ในกรณีที่ผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ข) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

ทั้งนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมตามดุลพินิจของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน อาทิ

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

- มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้ โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะ ทุจริต
- มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์
- มีระบบการจัดเก็บทรัพย์สินที่มีมูลค่าไว้ในพื้นที่ปลอดภัย
- มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สิน อย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ตามระบบที่มีการ กำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน

จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า บริษัทฯ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯ หรือทราสต์สามารถ เข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้

#### ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน

##### 1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด

###### ก) ค่าธรรมเนียมการบริหาร

กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน<sup>1/</sup> ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร

หมายเหตุ: 1/รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วยรายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่ง

รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ (ไม่รวมรายได้จากเงินชดเชยประกันภัย เงินชดเชยค่าเวนคืน ดอกเบี้ยรับของเงินลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทรัสต์ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

ข) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.75 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup>รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 1 เดือน



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

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

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

## 2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

### ก) ค่าธรรมเนียมการบริหาร

#### โครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน

กองทรัสต์ดังกล่าวที่จะชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน<sup>1/</sup> ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อน<sup>2/</sup> สำหรับงวดรายเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1 – 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup>รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์ จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วยรายได้จากสัญญาเช่ารายย่อยของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ (ไม่รวมรายได้จาก เงินชดเชยประกันภัย เงินชดเชยค่าเวนคืน ดอกเบี้ยรับของเงิน ลงทุนในสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทรัสต์ กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ ลงทุน และการประเมินค่าทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือ รายได้อื่น ๆ ที่ได้รับการปฏิบัติตามมาตรการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ

หมายเหตุ: <sup>2/</sup>ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อน หมายถึง ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเชื่อน ป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท ที่ดิน บางปะอิน จำกัด โดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ เป็นรายเดือนตามอัตราและ

รายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ข) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังต่อไปนี้

โครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1- ปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.60 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ระยะเวลา	อัตราค่าธรรมเนียม
ปีที่ 1 – วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ร้อยละ 4.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>
ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 จนครบปีที่ 3	ร้อยละ 6.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ร้อยละ 6.60 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน <sup>1/</sup>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup>รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) คือ รายได้จากการดำเนินงาน  
ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน หักด้วย  
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิเช่น ค่าบริหารพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค  
ค่าบริหารจัดการ ค่าการตลาด เป็นต้น และหักด้วยค่าใช้จ่ายคงที่ อาทิเช่น ค่าภาษี  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีทรัพย์สินอื่นใดอันเกิดจากทรัพย์สิน  
ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ค่าประกันภัย  
 เป็นต้น ทั้งนี้ ก่อนหักค่าสำรองการซ่อมบำรุง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายการสอบบัญชี  
การประเมินมูลค่าการตรวจสอบทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ  
กองทรัสต์ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ที่ผ่านการรับรอง  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

ค) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในอัตราดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

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

(2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อย

- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่ารายย่อยที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 0.5 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่อสัญญาเช่ารายย่อยเป็นระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี (อัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานสำหรับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่ารายย่อยจากผู้เช่ารายย่อยเท่ากับจำนวน 0.5 เดือน)

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

#### 11.9. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินการและเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่
- 2) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายกำกับฯ และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน นำไปประกอบการพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถ บรรลุวัตถุประสงค์หรือไม่
- 3) บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและ ดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว

- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซม หรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้าเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 12) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- ก) มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
- ค) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งมีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคารได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ
- ง) มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามกรอบระยะเวลาที่เหมาะสม นอกเหนือจากการพิจารณาผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินงานติดตามและเก็บข้อมูลผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี
- 13) ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะผู้บริหารพิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และแจ้งทรัสต์เพื่อทราบ
- ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว
- 14) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการ หรือ ละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

### **ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และมีการสรุปผลการตรวจสอบร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพื่อกำหนดแนวทางการปรับปรุงแก้ไขตามข้อสังเกตที่พบ รวมทั้งมีการตรวจติดตามการปรับปรุงแก้ไขตามระยะเวลาที่กำหนด โดยจากการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2568 มีผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่วางไว้

#### 11.10. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ฝ่ายงานที่รับผิดชอบการดำเนินงานนั้น ๆ ปรึกษากับฝ่ายงานที่กำกับดูแลการดำเนินงาน คณะผู้บริหารบริษัทและคณะกรรมการบริษัท (ตามลำดับชั้นและความจำเป็นเหมาะสม) เพื่อขอความเห็นและคำแนะนำที่เชื่อได้ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการดังนี้ โดยความสนับสนุนจากฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
  - ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
  - ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
  - ง) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - จ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม





ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

- 5) ฝ่ายกำกับฯ จะควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- 6) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินมีหน้าที่ติดตาม ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการพิจารณาอนุมัติรายรับรายจ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะมีการดำเนินการเกี่ยวกับดังต่อไปนี้
  - ก) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการสนับสนุนด้านข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตัวแผนจะแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ เช่น
    - (1) พิจารณาใช้มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังจากการตรวจสอบ (Post-Audit) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป
    - (2) ติดตามบริหารสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในแต่ละเดือน เพื่อให้กระแสรายรับของกองทรัสต์เป็นไปโดยสม่ำเสมอ โดยวางแผนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายเดิมจะไม่ต่อสัญญาเช่า
    - (3) วางแผนการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดสุทธิของกองทรัสต์
  - ข) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับ

รายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานหรือกำหนดค่าตอบแทนในลักษณะอัตราคงที่ เป็นต้น

- ค) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณา หรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้ (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
  - ง) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ เช่น ภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น ระบุขนาดพื้นที่ที่ต้องการเช่า สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
  - จ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยความเห็นชอบของกรรมการผู้จัดการหรือผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ จะทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าเพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น (โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
  - ฉ) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Repair and Maintenance) และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือ ปรับปรุงภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน (Capital Expenditures) เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน
- ทั้งนี้ ในการตรวจสอบระบบควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายดังกล่าว ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการควบคุมในลักษณะก่อนการอนุมัติ (Pre-Approve) หรือหลังการตรวจสอบ (Post-Audit) ก็ได้ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของขนาดรายการแต่ละรายการไป
- ช) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์

มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- ซ) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในด้านดังต่อไปนี้
- (1) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะติดตาม และควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับค่าเช่าโดยครบถ้วน
  - (2) การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัสต์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
  - (3) การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัสต์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน เป็นต้น
  - (4) การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัสต์สินของกองทรัสต์
- ฅ) ในกรณีที่สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าภาษีต่าง ๆ หรือค่าเบี้ยประกันภัย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ แทนกองทรัสต์ ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่า เป็นรายปี หรือ รายเดือน หรือ รายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว (มิฉะนั้นกองทรัสต์อาจต้องชำระเอง เพื่อไม่ให้กองทรัสต์เข้าข่ายกระทำผิดกฎหมายว่าด้วยภาษีหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดของกองทรัสต์เกี่ยวกับการทำประกันวินาศภัย) และบริษัทฯ จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- ฉ) ฝ่ายบริหารทรัสต์สินจะวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอาจเข้าไปสู่ตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจทำให้พบความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจได้

ฎ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าเพียงรายเดียว (เช่น ให้เช่าอาคารแก่ผู้เช่ารายเดียว) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวนั้น ซึ่งกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดจากผู้เช่ารายนั้น ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระบุไว้ในระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีกรั่วไหลของรายได้ที่อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ
- (2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน โดยอาศัยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
  - (ก) กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันการเช่าในจำนวนที่เพียงพอและหลักประกันการเช่าดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถเรียกบังคับหลักประกันได้ทันทีโดยกองทรัสต์ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนที่จะบังคับหลักประกันนั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งวางเป็นหลักประกันมีข้อกำหนดตามกฎหมายให้ต้องมีการฟ้องบังคับหลักประกันก่อน บริษัทฯ ต้องเปิดเผยความเสี่ยงเกี่ยวกับขั้นตอนระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการบังคับหลักประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
  - (ข) กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำได้โดยสะดวก ฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจให้ผู้เช่ากำหนดในสัญญาให้ผู้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงหรือปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ และฝ่ายบริหารทรัพย์สินต้องติดตามให้มี

การดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าปลายทางรับทราบและยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ด้วย

- (ค) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า เช่น กำหนดให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง ต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับว่าจ้างจากผู้เช่า ยังคงมีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง
- (ง) กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดียวนั้นได้ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด อาทิ ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น

ฎ) ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยผู้เช่ารายนั้นนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์โดยผู้เช่ามีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกเข้ามาบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะมีระบบในการติดตามควบคุมเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าได้ทำหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ หรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็น (โดยเฉพาะกรณีที่มิสัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูป Profit Sharing หรือส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า) รวมทั้งผู้เช่ามีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จ) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอผลการประเมินของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์พร้อมทั้งแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาให้คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณารับทราบ

#### 11.11. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

##### การคำนวณค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value หรือ "TAV") ทั้งนี้ โดยมีอัตราขั้นต่ำเป็นไม่น้อยกว่า 13.75 ล้านบาทต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 โดยทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee/ Disposal Fee)

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

ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

## 11.12. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

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



ลำดับ	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> </ul>	
6	รายงานการได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
7	รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
8	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ</li> <li>2. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีที่ 1.</li> </ol>
9	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
10	(1) การสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) (ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้)	ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
	(2) สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง)	ภายใน 14 (สิบสี่) วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

### 11.13. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

#### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติ ในเรื่องนั้น และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามระยะเวลาดังนี้

- (1) ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ
- (2) ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจาก 1)

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

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

### องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และ ต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

### **กรณีมีการประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ**

กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่อนั้น ๆ

#### **11.14. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกกรรมการและผู้บริหาร โดยเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถมีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

#### **11.15. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 600,000 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่น หรือ Non-Audit Fee)

11.16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

12. ความรับผิดชอบต่อสังคม

12.1. นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ก) นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้องด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงมีการแบ่งปันผลประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

ข) นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

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

ค) นโยบายกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ

บริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติ ตามจรรยาบรรณธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบ ของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- ง) นโยบายการส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสมและเพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการบริหารการใช้ทรัพยากร ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

## 2) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือ ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

## 12.2. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันการให้/รับสินบน แก่/จาก เจ้าหน้าที่ของรัฐและเอกชน เช่น บุคลากรของบริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาหรือ คงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการแข่งขัน นโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันฉบับนี้ได้กำหนดเกณฑ์และแนว ปฏิบัติในการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันของบริษัทโดยครอบคลุม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท มีนโยบายต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันอย่างสิ้นเชิง (Zero-Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตาม กฎหมาย ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการให้สินบนและการคอร์รัปชันในประเทศไทย บริษัท จะไม่เข้าไปมีส่วนร่วม ในการให้สินบนและการคอร์รัปชัน ทั้งทางตรงและทางอ้อม และมุ่งมั่นที่จะนำระบบที่มีประสิทธิผล มาใช้ในการต่อต้าน การให้สินบน และการคอร์รัปชัน
- 2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้เงินหรือสิ่งของ การรับเงินหรือ สิ่งของ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไ้ เงินบริจาค และผลประโยชน์อื่นใด ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐและ

เอกชน เช่น บุคลากรของ บริษัทต่างๆ ที่มีธุรกรรมร่วมกับบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้ได้มาหรือคงไว้ซึ่งธุรกิจหรือข้อได้เปรียบทางการ แข่งขัน

- 3) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ดำเนินการหรือยอมรับหรือให้การสนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่เกี่ยวข้องการให้บริการต่างๆของบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจของบริษัท และกำหนดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนประเมิน และ ทบทวนแนวทางการปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ ข้อกำหนด ข้อบังคับ ประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดโครงสร้างการบริหารงานให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสมระหว่างฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดการ และ ฝ่ายตรวจสอบ เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ
- 5) จัดให้มีกลไกการรายงานสถานะการเงินที่ถูกต้องและโปร่งใส
- 6) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตของบริษัท
- 7) ให้การสนับสนุนและร่วมมือกับองค์กรภาครัฐ เอกชน และหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงทุกภาคส่วนของสังคมไทย เพื่อ จุดมุ่งหมายในการลดคอร์รัปชัน และยกระดับการพัฒนาประเทศ
- 8) ส่งเสริมให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติ เพื่อให้การส่งเสริม ให้มีการสื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำที่อาจเข้าข่ายเป็นการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้สื่อสาร รายงาน หรือแจ้งเบาะแสดังกล่าว ไม่ให้ถูกลงโทษ ถูกโยกย้ายหน้าที่การทำงานที่ไม่เป็นธรรม หรือถูก กลั่นแกล้งด้วยประการใดๆ ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสด ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการ ทุจริต หรือการกระทำใดอันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัท โดยตรงต่อประธานกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานหลักทรัพย์

### 13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยงมีหน้าที่และพันธกิจในการตรวจสอบ ติดตาม ควบคุมดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ และการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

### 14. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

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



#### 14.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

##### 14.1.1. อุดหนุนรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการ ในนามของกองทรัสต์ แต่งตั้งบริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการ บริหารจัดการการลงทุน และ จัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์โดยมีความรู้ ความเข้าใจในการบริหาร จัดการทรัพย์สินประเภท คลังสินค้า โรงงาน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐาน บัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 13.75 ล้านบาทต่อปี โดยเริ่ม

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		อาคารสำนักงาน และ ศูนย์การค้า เป็นอย่างดี	<p>ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565 และมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ยกเว้น การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุนครั้งแรก)</p> <p>2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p>

#### 14.1.2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

##### รายชื่อทรัสต์ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

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

##### รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
KASSET	KASSET ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข	KASSET จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาสินทรัพย์ โดยคิดเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์มีได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket)</li> </ul>

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
		ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	เช่น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของหน่วยงานรัฐ ค่าธรรมเนียมของ ผู้เช่าพาณิชย์หรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ค่าจ้างผู้ประเมิน อสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ - เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สิน รวม (TAV) ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็น ผู้ให้บริการพื้นที่ในโครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญา บริการพื้นที่มีระยะเวลา ประมาณ 1 ปี โดยมี ค่าบริการโดยเฉลี่ย สำหรับ รอบปี 2568 ประมาณ 6,750 บาทต่อเดือน และค่าบริการ	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหา ประโยชน์จากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ โดยมีการกำหนด ราคาโดยใช้ราคาตลาด และ มีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่ และบริการที่เป็นไปตาม มาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่น ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและ ดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียง กับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
	ตลอดอายุสัญญาประมาณ 81,000.00 บาท		

14.1.3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	รายชื่อ	ความสัมพันธ์
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”)	เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
STPL	1. STPL ได้รับ ค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. STPL มีประสบการณ์ ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดย STPL มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบ	1. STPL จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดที่สรุปในข้อ 4.5 เรื่อง การจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงสร้าง

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไข
	ของกองทรัสต์ ตาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ในการจัดการทรัพย์สินของโครงการเอสที บางป๋อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์วิลล์ และ โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์กองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและ เงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายหลักทรัพย์	ของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกัน ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 14.2. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

##### ผู้จัดการกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

##### 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

##### 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

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

ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

##### 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ค) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในกรณีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

## ทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ระหว่างของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์หรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการที่ทรัสต์เรียกเก็บค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง



- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และ ระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

## 15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 15.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา มีข้อสรุปดังต่อไปนี้

ประจำปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 15.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

### 1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,222.63	4,236.75	4,218.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือ(ขาดทุน)	136.22	128.33	65.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69.15	68.12	113.97
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	29.95	40.78	52.83
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.09	0.07	0.03
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.77	5.61	7.06
สินทรัพย์อื่น	3.97	3.48	2.81
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,467.79</b>	<b>4,483.14</b>	<b>4,461.50</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17.21	16.42	15.90
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.36	8.45	10.97
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	100.06	96.29	100.64
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.28	742.16	738.11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	476.27	489.27	502.97
หนี้สินอื่น	21.08	20.62	20.35
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,367.27</b>	<b>1,373.21</b>	<b>1,388.94</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	3,015.00	3,015.00
กำไรสะสม	85.52	94.93	57.56
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,100.52</b>	<b>3,109.93</b>	<b>3,072.56</b>

2) สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	363.24	360.39	343.33
รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	2.67	8.89	0.00
รายได้ดอกเบี้ย	1.31	1.98	1.60
รายได้อื่น	1.12	1.93	0.61
<b>รวมรายได้</b>	<b>368.35</b>	<b>373.20</b>	<b>345.54</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20.92	20.92	20.80
ค่าธรรมเนียมทรีดี	10.46	10.46	10.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.94	0.99	0.99
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.20	20.99	20.76
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.60	0.60
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	41.83	44.66	42.92
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.54	1.93	1.79
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	67.37	65.50
รวมค่าใช้จ่าย	162.39	167.94	163.77
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	205.96	205.26	181.77
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	10.25	15.24	(23.34)
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>10.25</b>	<b>15.24</b>	<b>(23.34)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>216.21</b>	<b>220.50</b>	<b>158.43</b>

### 3) สรุปงบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	216.21	220.50	158.43
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.87)	0.00	(6.41)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(10.73)	(30.48)	(0.06)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5.01	39.48	63.41
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(16.54)	(10.83)	(12.06)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(0.07)	0.02	0.04
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1.82)	0.15	(1.45)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	2.20	0.49	0.67
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2.11)	(0.56)	(0.50)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(0.62)	0.09	2.52
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	2.73	(3.77)	4.34
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	0.12	(0.46)	(0.27)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10.25)	(15.24)	23.34
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	67.37	65.50
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>247.15</b>	<b>266.78</b>	<b>297.50</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	0.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	0.00	0.00	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(0.83)	(2.55)	(4.50)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8.74)	(12.45)	(12.45)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	0.00	0.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(211.59)	(211.09)	(195.79)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(38.50)	(41.73)	(38.92)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(259.66)</b>	<b>(267.81)</b>	<b>(251.66)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(12.51)</b>	<b>(1.03)</b>	<b>45.85</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81.66	69.15	68.12
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>69.15</b>	<b>68.12</b>	<b>113.97</b>

## 16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 16.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 345.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 27.66 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งในปี 2567 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ขาดหายจากการรับประกันรายได้สำหรับอัตราเช่าร้อยละ 100 ตามเงื่อนไขของสัญญา โดยสัญญาได้ครบกำหนดและสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ แม้รายได้จะปรับลดลงจากการสิ้นสุดของสัญญาดังกล่าว แต่กองทรัสต์ได้ดำเนินการเชิงรุกในการหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยทุกโครงการของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ร้อยละ 94.38 ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 163.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.17 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 2.48 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 181.77 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 23.34 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผล

ให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 62.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

## 2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนจำนวน 4.50 ล้านบาทซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน

## 3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 345.54 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 343.33 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.60 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.61 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ ดังนี้

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้:</b>					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	360.39	96.57	343.33	99.36	(4.73)
รายได้ขาดหายค่าเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	8.89	2.38	0.00	0.00	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	1.98	0.53	1.60	0.46	(19.44)
รายได้อื่น	1.93	0.52	0.61	0.18	(68.48)
<b>รวมรายได้</b>	<b>373.20</b>	<b>100.00</b>	<b>345.54</b>	<b>100.00</b>	<b>(7.41)</b>

### ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 163.77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 65.50 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 42.92 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 20.76 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 20.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>ค่าใช้จ่าย:</b>					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	20.92	12.46	20.80	12.70	(0.59)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.46	6.23	10.40	6.35	(0.59)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.99	0.59	0.99	0.61	0.00
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	20.99	12.50	20.76	12.68	(1.10)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.36	0.60	0.37	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	44.66	26.60	42.92	26.21	(3.90)
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.93	1.15	1.79	1.09	(7.29)
ต้นทุนทางการเงิน	67.37	40.11	65.50	39.99	(2.77)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>167.94</b>	<b>100.00</b>	<b>163.77</b>	<b>100.00</b>	<b>(2.48)</b>

**ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน**

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.85 ของรายได้รวม

**ง) สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,461.50 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,218.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.56 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตี้

มอลล์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์:</b>					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	4,236.75	94.50	4,218.95	94.56	(0.42)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	128.33	2.86	65.85	1.48	(48.69)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	68.12	1.52	113.97	2.55	67.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	40.78	0.91	52.83	1.18	29.57
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.07	0.00	0.03	0.00	(60.37)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.61	0.13	7.06	0.16	25.78
สินทรัพย์อื่น	3.48	0.08	2.81	0.06	(19.17)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,483.14</b>	<b>100.00</b>	<b>4,461.50</b>	<b>100.00</b>	<b>(0.48)</b>

#### จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,388.94 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 738.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.14 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 502.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.21 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงิน



มัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 100.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.25 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>หนี้สิน:</b>					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16.42	1.20	15.90	1.14	(3.16)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.45	0.62	10.97	0.79	29.79
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	96.29	7.01	100.64	7.25	4.51
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	742.16	54.05	738.11	53.14	(0.55)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	489.27	35.63	502.97	36.21	2.80
หนี้สินอื่น	20.62	1.50	20.35	1.47	(1.32)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,373.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,388.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1.15</b>

**จ) สินทรัพย์สุทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,072.56 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10.1909 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.13 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 57.56 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	96.95	3,015.00	98.13	0.00
กำไรสะสม	94.93	3.05	57.56	1.87	(39.36)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,109.93</b>	<b>100.00</b>	<b>3,072.56</b>	<b>100.00</b>	<b>(1.20)</b>

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.3148	-	10.1909	-	(1.20)

ซ) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 113.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 297.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท เป็นสำคัญ และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 251.66 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลัก เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 195.79 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 38.92 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	247.15	266.78	297.50
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(259.66)	(267.81)	(251.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(12.51)	(1.03)	45.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81.66	69.15	68.12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	69.15	68.12	113.97

ซ) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ร้อยละ 16.63 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตามเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราส่วนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 นอกจากนี้ อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่อัตรา 3.31 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อที่ไม่เกิน 5 เท่า

รายการ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	749.18	746.63	742.13
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.77	16.65	16.63
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	2.68	2.59	3.31

## 16.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมในปี 2569 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องเผชิญความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย อันได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้า อัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของเงินเฟ้อ ความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ การแข่งขันทางธุรกิจด้านทำเลที่ตั้ง ตลอดจนกฎเกณฑ์การกำกับดูแล และเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินในลงทุนของภาคเอกชนและคุณภาพของผู้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของธุรกิจ ทำให้เกิดความผันผวนต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งในด้านของรายได้ ค่าใช้จ่าย และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รวมไปถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ โดยปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบได้แก่

### 1) เศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อที่ลดลง ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้ค่าเช่า

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 ยังคงเผชิญกับปัจจัยภายนอก โดยเฉพาะความเสี่ยงจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และการชะลอตัวของอุปสงค์โลก ดังนั้นเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าลดลง รวมถึงอัตราการใช้พื้นที่และการต่อสัญญาเช่าลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้พิจารณาในเรื่องการปรับเงื่อนไขการเช่าให้ยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าไว้

### 2) ดอกเบี้ยสูง ต้นทุนการเงินเพิ่ม และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในด้านนโยบายการเงินของ Federal Reserve มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวม 0.5% ในช่วงกลางปี เนื่องจากการชะลอตัวลงของและแรงกดดันเงินเฟ้อที่ผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตาม ธนาคารกลางหลายประเทศยังคงดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวังเพื่อรักษาเสถียรภาพด้านราคา ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินทั่วโลกยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเงินเฟ้อ ถึงแม้ว่าในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยได้มีการปรับลดลงมาบ้างแล้ว แต่ก็ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งเป็นต้นทุนในการดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีการทยอยคืนเงินต้นเพื่อชำระหนี้ ซึ่งจะสามารถทยอยลดดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินได้

### 3) การแข่งขันเชิงทำเล คุณภาพอุปทานใหม่ และแรงกดดันต่ออัตราเช่า

การแข่งขันทำเลเดียวกันที่มีความรุนแรงขึ้น จากทั้งโครงการใหม่และพื้นที่ที่มีการปรับปรุง ส่งผลให้การหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่ามีความท้าทายมากขึ้น อีกทั้งยังส่งผลให้อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าเป็นไปอย่างจำกัด ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวทางกองทรัสต์จึงได้มีการดำเนินการในด้านการบำรุงรักษาสภาพของทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี พร้อมนำออกจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ ประกอบกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดูแลผู้เช่าอย่างมีมาตรฐาน เพื่อเสริมสร้างความพึงพอใจและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

### 4) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่ารายใหญ่ (Tenant Concentration)

รายได้สำหรับบางโครงการของกองทรัสต์ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หากผู้เช่ามีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ หรือ เมื่อมีการสิ้นสุดสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ทางกองทรัสต์จึงได้มีการติดตามข้อมูลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ พิจารณาพิจารณาถึงแนวโน้มและความสามารถของผู้เช่าเช่นกัน ในขณะเดียวกันเมื่อสัญญาเช่าใกล้จะครบกำหนดสัญญาเช่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเตรียมการเจรจากับผู้เช่าเพื่อเสนอการต่ออายุสัญญาเช่า หรือ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทน โดยจะมีระยะเวลาในการดำเนินการล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 - 4 เดือน ทั้งนี้ เพื่อลดโอกาสในการเสียเวลาในการจัดหารายได้ของทรัพย์สิน

### 5) ความเสื่อม/บกพร่องของทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายซ่อมแซมที่สูง

ถึงแม้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการดูแลรักษาอยู่เสมอ แต่ก็มีการใช้งานโดยผู้เช่าซึ่งอาจพบกับปัญหาในเรื่องของการซ่อมแซม การบำรุงรักษา ที่สูงกว่างบประมาณได้ ซึ่งอาจส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยปัญหาดังกล่าว ทางกองทรัสต์ได้มีการตรวจตราและดูแลทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด และจัดแผนงานให้มีการบำรุงรักษาในรูปแบบของ Preventive/Predictive Maintenance

### 6) อายุคงเหลือสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ลดลงจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า มูลค่าจะค่อย ๆ ลดลงตามอายุสิทธิที่ลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดเช่นกัน ทางกองทรัสต์จึงพยายามสรรหาทรัพย์สินมาเพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่มีระยะเวลาเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการพิจารณาการจัดหาทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนด้วย

แม้ภาวะเศรษฐกิจโลกจะมีความผันผวน และอาจมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจโลก ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ดังกล่าว จึงมีการดำเนินกลยุทธ์บริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการรักษาอัตราเช่า การเพิ่มความยืดหยุ่นในการ

เจรจาสัญญาเช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ตลอดจนการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้และรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ตาม ข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจและนโยบายในอนาคต และมีได้เป็นการรับรอง ผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น นักลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบ และไม่ควรยึดถือข้อความที่มีลักษณะเป็นการ คาดการณ์ดังกล่าวเป็นข้อยืนยันผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



จ.ท.อ.042/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 27 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศันันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ # 1

18.      งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

โปรดพิจารณางบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในหน้าถัดไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



**รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

**ความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี”) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

**เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 4,220.22 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

### วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้ให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของข้าพเจ้าช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง



### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ผิดตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



( นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์ )

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	4,218,948,451.99	4,236,752,380.33
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 15	65,851,727.23	128,333,029.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	113,966,726.47	68,118,954.98
<b>ลูกหนี้</b>			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 15	52,834,872.56	40,775,672.94
จากดอกเบี้ย		28,089.91	70,888.47
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		7,057,788.39	5,611,381.02
สินทรัพย์อื่น	15	2,812,392.31	3,479,334.98
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,461,500,048.86</b>	<b>4,483,141,642.36</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	15,899,679.73	16,419,282.84
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		10,971,351.53	8,453,211.71
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		100,635,321.62	96,292,845.34
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	738,111,886.76	742,158,032.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	502,969,911.73	489,266,625.77
หนี้สินอื่น	15	20,349,722.67	20,621,994.71
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,388,937,874.04</b>	<b>1,373,211,993.17</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,072,562,174.82</b>	<b>3,109,929,649.19</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,015,000,000.00	3,015,000,000.00
กำไรสะสม	11	57,562,174.82	94,929,649.19
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,072,562,174.82</b>	<b>3,109,929,649.19</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1909	10.3148
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		301,500,000.00	301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการริช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคาร โรงงาน	685,500,000.00		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต			
	685,500,000.00	649,268,350.87	15.15
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคาร โรงงาน	558,000,000.00		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต			
	558,000,000.00	554,377,710.50	12.94
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต	699,000,000.00		
และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต			
	699,000,000.00	728,000,000.00	16.99
โครงการซัมเมอร์ฮับ			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร	416,970,000.00		
และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,649,920.35		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	2,616,597.56		
	575,236,517.91	584,822,045.48	13.65
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีฮอลล์	650,770,000.00		
จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483,186.67		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	4,904,825.37		
	948,158,012.04	955,853,416.33	22.31
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,465,894,529.95</b>	<b>3,472,321,523.18</b>	<b>81.04</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000,000.00		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093,457.94		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093,457.94	746,626,928.81	17.43
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,210,987,987.89	4,218,948,451.99	98.47

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
<b>เงินลงทุนในกองทุนรวม</b>				
กองทุนเปิด ดาโอ มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000,000.00	5,244,277.20	0.12
กองทุนเปิดเคทีพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		40,000,000.00	42,435,451.13	0.99
<b>เงินฝากประจำ</b>				
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	8 ม.ค. 2569	3,037,132.46	3,037,132.46	0.07
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2569	4,720,158.17	4,720,158.17	0.11
<b>ใบรับฝากเงินประจำ</b>				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	26 ก.พ. 2569	10,414,708.27	10,414,708.27	0.24
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		63,171,998.90	65,851,727.23	1.53
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,274,159,986.79	4,284,800,179.22	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการริช เอสเซ้นซ์			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500,000.00		
	685,500,000.00	669,025,260.02	15.33
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000,000.00		
	558,000,000.00	558,171,959.30	12.79
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000,000.00		
	699,000,000.00	725,700,000.00	16.63
โครงการซัมเมอร์ฮับ			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,649,920.35		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	649,698.04		
	573,269,618.39	579,619,135.40	13.28
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีฮอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483,186.67		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	464,149.87		
	943,717,336.54	954,410,776.30	21.86
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,459,486,954.93</b>	<b>3,486,927,131.02</b>	<b>79.89</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนาคึก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000,000.00		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093,457.94		
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>745,093,457.94</b>	<b>749,825,249.31</b>	<b>17.18</b>
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</b>	<b>4,204,580,412.87</b>	<b>4,236,752,380.33</b>	<b>97.07</b>

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
<b>เงินลงทุนในกองทุนรวม</b>				
กองทุนเปิด ดาโอ มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000,000.00	5,181,886.69	0.12
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		40,000,000.00	41,628,604.96	0.95
<b>เงินฝากประจำ</b>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2568	7,649,315.95	7,649,315.95	0.18
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มิ.ย. 2568	5,337,240.99	5,337,240.99	0.12
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	7 ม.ค. 2568	3,015,907.48	3,015,907.48	0.07
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2568	4,682,622.27	4,682,622.27	0.11
<b>ใบรับฝากเงินประจำ</b>				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25 ก.พ. 2568	10,253,275.55	10,253,275.55	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	13 มี.ค. 2568	30,000,000.00	30,000,000.00	0.69
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	31 มี.ค. 2568	10,283,114.80	10,283,114.80	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	31 มี.ค. 2568	10,301,060.95	10,301,060.95	0.23
<b>รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>		<b>126,522,537.99</b>	<b>128,333,029.64</b>	<b>2.93</b>
<b>รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น</b>		<b>4,331,102,950.86</b>	<b>4,365,085,409.97</b>	<b>100.00</b>

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์**  
**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

(หน่วย : บาท)			
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15	343,331,523.73	360,391,613.52
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	15	-	8,893,163.35
รายได้ดอกเบี้ย	15	1,596,351.87	1,981,501.76
รายได้อื่น		608,557.93	1,930,657.85
รวมรายได้		345,536,433.53	373,196,936.48
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 15	20,800,434.09	20,923,683.42
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 15	10,400,217.06	10,461,891.72
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	994,388.55	994,421.96
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 15	20,762,737.66	20,992,791.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		600,000.00	600,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14	42,919,385.63	44,663,132.79
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,792,355.89	1,933,366.41
ต้นทุนทางการเงิน		65,498,022.37	67,366,201.89
รวมค่าใช้จ่าย		163,767,541.25	167,935,489.36
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		181,768,892.28	205,261,447.12
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		158,426,625.60	220,497,121.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์**  
**งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

(หน่วย : บาท)			
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		181,768,892.28	205,261,447.12
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		<u>158,426,625.60</u>	<u>220,497,121.11</u>
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	16	<u>(195,794,099.97)</u>	<u>(211,086,775.80)</u>
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(37,367,474.37)	9,410,345.31
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		<u>3,109,929,649.19</u>	<u>3,100,519,303.88</u>
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		<u><u>3,072,562,174.82</u></u>	<u><u>3,109,929,649.19</u></u>
(หน่วย : หน่วย)			
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>			
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี		<u>301,500,000.00</u>	<u>301,500,000.00</u>
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี		<u><u>301,500,000.00</u></u>	<u><u>301,500,000.00</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	158,426,625.60	220,497,121.11
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,407,575.02)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(58,760.88)	(30,481,243.39)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	63,409,299.97	39,484,648.80
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(12,059,199.62)	(10,825,751.13)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	42,798.56	23,800.76
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,446,407.37)	154,947.55
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	666,942.67	492,847.72
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(497,933.25)	(557,636.99)
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,518,139.82	90,209.96
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	4,342,476.28	(3,771,967.42)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(272,272.04)	(462,096.08)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	23,342,266.68	(15,235,673.99)
ต้นทุนทางการเงิน	65,498,022.37	67,366,201.89
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	297,504,423.77	266,775,408.79
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(4,500,000.00)	(2,550,000.00)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,447,000.00)	(12,447,000.00)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(195,794,099.97)	(211,086,775.80)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(38,915,552.31)	(41,725,883.27)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(251,656,652.28)	(267,809,659.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	45,847,771.49	(1,034,250.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	68,118,954.98	69,153,205.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	113,966,726.47	68,118,954.98

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 3,015 ล้านบาท (แบ่งเป็น 301.50 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน และนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หากมี) ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

บริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการริช แอสเซต และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 29.27 (วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 29.27)

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่อง que แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

##### 4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

*การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก*

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## 4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

## 4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

### ในฐานะผู้เช่า

#### การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



สินทรัพย์สิทธิการใช้มูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการปรับสภาพสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์

#### การวัดมูลค่าในภายหลัง

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.5 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### 4.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะรับรู้เป็นรายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

#### 4.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

#### 4.9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01
<u>บวก</u> ลงทุนในระหว่างปี	6,407,575.02	-
<u>บวก</u> กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(25,107,575.02)	14,500,000.00
<u>บวก</u> กำไรสุทธิจากปรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ระหว่างปี	13,405,266.34	12,716,195.33
<u>หัก</u> รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างปี	(12,509,194.68)	(13,092,877.01)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>4,218,948,451.99</u>	<u>4,236,752,380.33</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

ทั้งนี้ กองทรัสต์นำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ไปเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
รายได้ค่าเช่าและบริการระหว่างปี	343,331,523.73	360,391,613.52
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าระหว่างปี	42,919,385.63	44,663,132.79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ปีที่ 1	290.23	247.08
ปีที่ 2	240.55	192.09
ปีที่ 3	143.00	146.55
ปีที่ 4	112.50	112.50
ปีที่ 5	112.50	112.50
หลังจากปีที่ 5	1,428.19	1,540.69
รวม	<u>2,326.97</u>	<u>2,351.41</u>

รายละเอียดการลงทุน โดยสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	รูปแบบการลงทุน	ระยะเวลาการลงทุนสิ้นสุด	ระยะเวลาการให้เข้าสิ้นสุด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้า/โรงงาน	30-1-35.4	40,398.67	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้า/โรงงาน	41-1-94.3	37,656.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	40-3-9	43,578.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สำนักงาน	1-1-31	5,147.36	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมีค่าน้ำในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	คอมมูนิตี้มอลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมีค่าน้ำในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการ Interlink Data Center	ศูนย์รับฝากข้อมูล	1-0-30.2	2,004.00	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งทวอิมพอร์พและ อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง	-	29 มีนาคม 2595

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	128,333,029.64	136,224,079.38
<u>บวก</u> ซื้อ	58,760.88	30,481,243.39
<u>หัก</u> จำหน่าย	(63,409,299.97)	(39,484,648.80)
<u>บวก</u> กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	869,236.68	1,112,355.67
ยอดคงเหลือปลายปี	65,851,727.23	128,333,029.64

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

ธนาคาร	เงินสด (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2568	2567	2568	2567
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	35,494,927.33	7,710,589.21	0.20	0.40
ประเภทกระแสรายวัน	1,686,840.33	1,170,625.07	-	-
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	13,070,905.46	13,013,872.67	0.10	0.10
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	61,292,275.89	25,909,897.00	0.90	1.40
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	2,421,777.46	20,313,971.03	1.10	1.10
รวม	113,966,726.47	68,118,954.98		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	1,993,065.21	1,566,879.24
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	1,041,082.23	2,234,839.52
3 - 6 เดือน	-	71,290.38
มากกว่า 6 - 12 เดือน	-	5,636.12
มากกว่า 12 เดือน	5,636.12	-
รวม	3,039,783.56	3,878,645.26
<u>บวก</u> รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	49,795,089.00	36,897,027.69
รวมทั้งสิ้น	52,834,872.56	40,775,672.94

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	742,125,000.00	746,625,000.00
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(4,013,113.24)	(4,466,967.20)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	738,111,886.76	742,158,032.80

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	742,158,032.80	744,279,889.37
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(4,500,000.00)	(2,550,000.00)
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	453,853.96	428,143.43
ยอดคงเหลือปลายปี	738,111,886.76	742,158,032.80

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	12,000,000.00	4,500,000.00
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	101,625,000.00	82,875,000.00
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	628,500,000.00	659,250,000.00
ยอดคงเหลือปลายปี	742,125,000.00	746,625,000.00

กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 750 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 12 ปี และปลอดชำระเงินต้น 1 ปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินทุก 3 เดือนและชำระดอกเบี้ยทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

หลักประกันการกู้ยืม โดยมีวงเงินประกันรวมสูงสุดไม่เกิน 750 ล้านบาท มีดังนี้

- 1) จดจำนองที่ดินและอาคาร
- 2) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงินตามสัญญาเช่า กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากธนาคาร
- 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ได้กำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	489,266,625.77	476,267,729.93
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(12,447,000.00)	(12,447,000.00)
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างปี	26,150,285.96	25,445,895.84
ยอดคงเหลือปลายปี	502,969,911.73	489,266,625.77

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)		
	ณ 31 ธันวาคม 2568		
	เกินกว่า 1 ปี		
	ไม่เกิน 1 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	13,957,500.00	74,689,953.33	1,008,682,526.69
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(26,876,447.48)	(112,935,728.19)	(454,547,892.62)
สุทธิ	(12,918,947.48)	(38,245,774.86)	554,134,634.07

	(หน่วย : บาท)		
	ณ 31 ธันวาคม 2567		
	เกินกว่า 1 ปี		
	ไม่เกิน 1 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,447,000.00	67,685,253.33	1,029,644,726.69
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(26,150,285.95)	(110,829,288.50)	(483,530,779.80)
สุทธิ	(13,703,285.95)	(43,144,035.17)	546,113,946.89



ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	26,150,285.96	25,445,895.84
11. <u>กำไรสะสม</u>		
รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้		
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	94,929,649.19	85,519,303.88
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181,768,892.28	205,261,447.12
รายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน	(23,342,266.68)	15,235,673.99
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(195,794,099.97)	(211,086,775.80)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>57,562,174.82</u>	<u>94,929,649.19</u>

## 12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรีดี	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	

13. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต่ออายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- (3) ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
  - สำหรับผู้เช่ารายใหม่จะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
  - สำหรับผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาจะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

14. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,800,434.09	20,923,683.42	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,400,217.06	10,461,891.72	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	1,759,740.03	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย : บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>	<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	15,690,492.12	16,026,282.06	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	3,768,427.34	2,817,692.87	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	8,387,023.46	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	506,139.89	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	81,000.00	87,000.00	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	100,107.13	617,614.06	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	3,558,484.02	3,583,169.12
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,779,241.98	1,791,584.56
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000,000.00	15,000,000.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	4,274,715.57	3,946,758.86
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้ำจ่าย	47,657.22	880,110.66
ลูกหนี้อื่น	1,295.00	-

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
บริษัท เอสที อิลล์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	884,381.69
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	-	173,340.00
ลูกหนี้อื่น	4,218.00	-
เจ้าหนี้อื่น	6,329.00	540,953.76
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	173,297.38
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	-	173,340.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าบริการ	-	200.00
ลูกหนี้อื่น	3,766.00	-
เจ้าหนี้อื่น	15,546.55	695,517.13
หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหาร โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน คาโอ จำกัด		
เงินลงทุน	5,244,277.20	5,181,886.69

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

			(หน่วย : บาท)
<u>วันที่ประกาศจ่าย</u>	<u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>	<u>อัตราหน่วยละ</u>	<u>รวม</u>
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม	0.1760	53,064,000.00
15 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568 และกำไรสะสม	0.1726	52,038,900.00
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.1495	45,074,250.00
12 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.1513	45,616,949.97
รวม		0.6494	195,794,099.97

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
21 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.1765	53,214,750.00
8 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	0.1741	52,316,875.80
14 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	0.1741	52,491,150.00
6 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567	0.1760	53,064,000.00
รวม		0.7007	211,086,775.80

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.88 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.96 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัยและค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.72 ล้านบาท
- ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุนตามสัญญาว่าจ้างเหมาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ จำนวน 0.61 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็น การรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือ ไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้น ให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

<u>31 ธันวาคม 2568</u>				
	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,218,948,451.99	4,218,948,451.99
เงินฝากประจำ	-	18,171,998.90	-	18,171,998.90
กองทุนรวม	-	47,679,728.33	-	47,679,728.33

(หน่วย : บาท)

31 ธันวาคม 2567

	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,236,752,380.33	4,236,752,380.33
เงินฝากประจำ	-	81,522,537.99	-	81,522,537.99
กองทุนรวม	-	46,810,491.65	-	46,810,491.65

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	<u>(หน่วย : บาท)</u>	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01
บวก ลงทุนในระหว่างปี	6,407,575.02	-
บวก กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(24,211,503.36)	14,123,318.32
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>4,218,948,451.99</u>	<u>4,236,752,380.33</u>

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 21. เครื่องมือทางการเงิน

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	18,171,998.90	-	47,679,728.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	112,279,886.14	1,686,840.33
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	-	52,834,872.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	28,089.91
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	15,899,679.73
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	10,971,351.53
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	100,635,321.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	738,111,886.76	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	81,522,537.99	-	46,810,491.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	66,948,329.91	1,170,625.07
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	-	40,775,672.94
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	70,888.47
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	16,419,282.84
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	8,453,211.71
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	96,292,845.34
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	742,158,032.80	-



### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้จำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ ทั้งนี้ ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

#### 22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1513 บาท

#### 23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56 REIT1) ที่แสดงไว้ใน

[www.set.or.th](http://www.set.or.th) หรือ

เว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.ktbstmr.com/th/investor-relations/downloads/form-56-reit-1>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

ผู้จัดการกองทรัสต์

DAOL REIT

ทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

