

ส่วนที่ 2

การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	ALLY
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด*
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 13 โครงการ 26.0 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360.00 บาท

*ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับบริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการกาตฝรั่งเศส วิลเลจ เชียงใหม่

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ระหว่าง บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่กำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

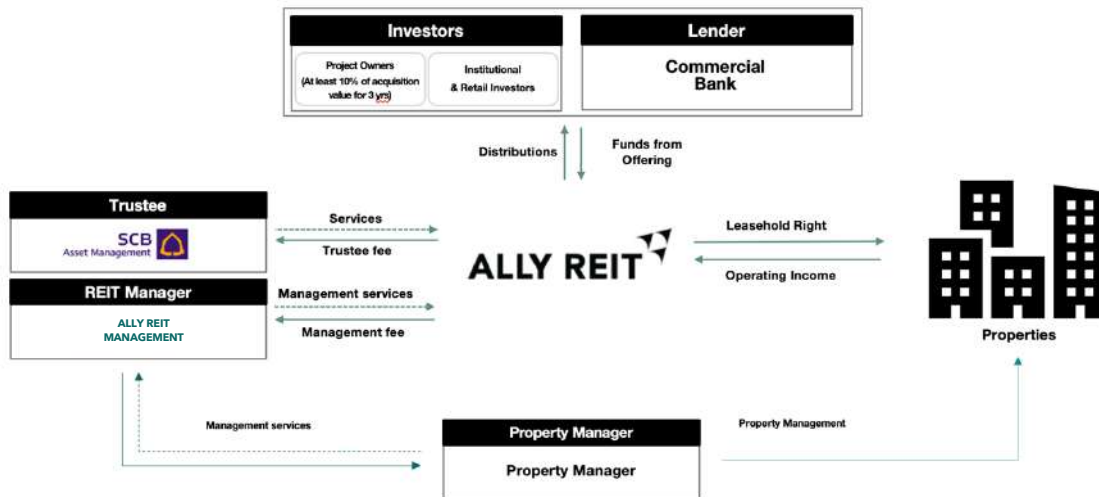
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

108



2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และ บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.4 ถือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแล ตามที่ระบุในหัวข้อ 3.5 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

มูลค่าทรัพย์สินรวม	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม
13,508,322,617 บาท	8,455,935,396 บาท	9.6738	12,497,359,461

2.4.2 มูลค่าประเมิน/สอบทานทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

โครงการ	ราคาประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปี)
โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3,854	27
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	2,711	27
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	1,767	20
โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	285	27
โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	200	12

KE

โครงการ	ราคาประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ปี)
โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	621	27
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	551	27
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	191	27
โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์	291	27
โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	446	22
โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่ง วิลเลจ	384	28
โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซียพฤกษ์	274	20
โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	194	20
รวม	11,697	24

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ซาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.4.3 มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

2.4.4 มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

รายละเอียด	โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง		
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 171.8 ล้านบาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านแปดแสนบาท) รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อัตรแสดมภ์ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง		
ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้		
	บริษัท เยียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เคแทค แอปเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ราคาประเมินค่าทรัพย์สินเฉลี่ย
	200.0 ล้านบาท	194.0 ล้านบาท	197.0 ล้านบาท
หมายเหตุ: ราคาประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564			

2.4.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 35,967 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 35,972 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน</p>

KE

2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,805 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เกียรติสหมิตร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า</p> <p><u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u></p> <p>สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน</p>

KE

3. โครงการ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี. ดีไซน์ด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลงโดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี. ดีไซน์ด์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี. ดีไซน์ด์สแควร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 51,635 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 24,578 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์</p>

4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,213 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์</p>

KS

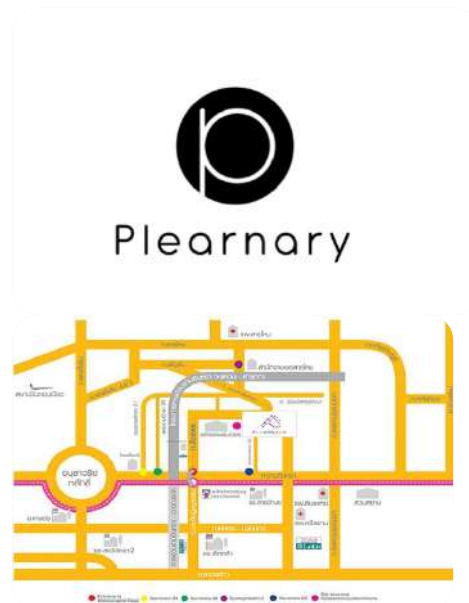
SR

5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,165 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,715 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งทาสหรัพย์</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์</p>

6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ปริณสุริ”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,324 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพลินนารี มอลล์</p>

7. ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รามคำแหง (เวสต์)



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รามคำแหง (เวสต์)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากอร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมากอร์ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมากอร์”) พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากอร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,305 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมากอร์</p>

8. ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รังสิต



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส รังสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากอร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สัสมากอร์ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมากอร์”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสัสมากอร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 3,389 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสัสมากอร์</p>

KE

[Signature]

9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร พเลส ราชพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามกร พเลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามกร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สยามกร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สยามกร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสยามกร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 4,618 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,587 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสยามกร</p>

10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน่ ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟ้านดัลทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟ้านดัลทรัสต์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,925 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. ฟ้านดัลทรัสต์</p>

11. โครงการศูนย์การค้า กาดฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้า กาดฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	225 กม.13 หมู่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 16.50 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) จาก บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9,062 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 7,005 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งทวริมทรัพย์</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p>

12. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์



ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 9 งาน 65.2 ตารางวา อาคาร</p> <p>สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585) บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 11,788 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 9,006 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด</p>

13. โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง



ชื่อโครงการ	เดอะ ไพร์ม หัวลำโพง
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 23/34-35 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์	<p><u>ที่ดิน</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) จากบริษัท พระราม 3 จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 1.9 ตารางวา</p> <p><u>อาคาร</u></p> <p>สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585) จาก บริษัท พระราม 3 จำกัด โดยมีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 16,100.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,346 ตารางเมตร</p> <p><u>งานระบบและสิ่งสาธารณูปโภค</u></p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บริษัท พระราม 3 จำกัด</p>

2.4.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนระหว่างรอบปีบัญชี

1 โครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง

1. สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 18 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13, 581, 12915, 14707 - 14721 ตั้งอยู่ที่ตำบลตลาดน้อย (สามแยก) อำเภอสัมพันธวงศ์ (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร รวมถึงส่วนควบที่ดินที่เช่าทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมพื้นที่ที่จะเช่าทั้งหมด 3 ไร่ 1.9 ตารางวา พื้นที่ในอาคาร A ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์สูง 15 ชั้น โดยเข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น B ถึงชั้น 1 - 5 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 6 ถึงชั้น 15 ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 6,294.90 ตารางเมตร พร้อมกับส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งในปัจจุบันและอนาคต พื้นที่ในอาคาร B ซึ่งเป็นอาคารจอดรถ สูง 10 ชั้น โดยเข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของชั้น 1 ถึงชั้น 4 และพื้นที่บางส่วนของชั้น 5 ถึงชั้น 10 โดยมีพื้นที่ที่จะลงทุน (Gross Floor Area) ทั้งสิ้นประมาณ 9,805.40 ตารางเมตร พร้อมกับส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
เงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่า	<p>เว้นแต่กองทรัสต์จะยินยอมให้มีการยกเว้นเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขเหล่านี้ได้สำเร็จลงแล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเรียบร้อยแล้ว มีการเข้าทำสัญญา โอนกรรมสิทธิ์ และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขาย FF&E โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อการซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนิน โครงการ The Prime Hua Lamphong มีการเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best effort) เพื่อดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมดังกล่าวไว้มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการให้โครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด และไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (จำนวนไม่น้อยกว่า 127 (หนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ด) คัน)

15

	<p>6. ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการปลอดหรือไถ่ถอนจากจำนอง รวมถึงภาระติดพันหรือทรัพย์สินอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด เว้นแต่ภาระจำนองหรือภาระติดพันอื่นใดที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า ไม่ได้เป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจหรือการหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามประกาศ ทจ. 49/2555</p> <p>7. การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับอนุมัติโดยมติคณะกรรมการหรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงตามระเบียบข้อบังคับของผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>8. ทรัพย์สินที่เช่ามีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (โดยกองทรัสต์) ดังต่อไปนี้</p> <p>9. กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายภัยทรัพย์สินในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้สินเชื่อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>10. กรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายภัยจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยมีกองทรัสต์เข้าเป็นผู้เอาประกันภัย</p> <p>11. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้สินเชื่อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม</p> <p>12. ผู้ให้เช่าช่วงได้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระบรรดาภาษีอากร เบี้ยปรับ และเงินเพิ่มค้างชำระทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และภาษีประเภทอื่นใดที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่าต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว</p> <p>13. ผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบสภาพอาคารเข้าตรวจสอบอาคาร และผู้ให้เช่าช่วงได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารตลอดจนแจ้งผลการตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบแล้ว</p> <p>14. กองทรัสต์และบริษัท พระราม 3 กรุ๊ป ฮอนด้า ออโตโมบิล จำกัด เข้าลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาให้บริการตามรูปแบบและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันสำหรับพื้นที่ภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong บริเวณอาคาร A บางส่วนของชั้น 1 และบางส่วนของชั้น 5 และอาคาร B บางส่วนของชั้น 1 และบางส่วนของชั้น 2 รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>15. กองทรัสต์และบริษัท เดอะ คริสตัล รีเทล จำกัด เข้าลงนามในสัญญาบริการโครงการ The Prime Hua Lamphong ตามรูปแบบและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p>
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการเพื่อจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ณ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันที่มีการชำระค่าเช่า โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันและเวลา

ICE 

	ที่กองทรัสต์ได้แจ้งหรือจะแจ้งต่อผู้ให้เช่าช่วงล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นในภายหลัง								
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2585								
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหักด้วยค่าภาษีตามข้อ 7.2 ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในจำนวนและเงื่อนไขดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าเช่า(บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ที่ดินที่เช่า</td><td>45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)</td></tr> <tr> <td>อาคารที่เช่า</td><td>105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)</td></tr> <tr> <td>รวม</td><td>150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)</td></tr> </tbody> </table> กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าช่วงในจำนวนที่ได้ดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว (หากมี) 		ค่าเช่า(บาท)	ที่ดินที่เช่า	45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)	อาคารที่เช่า	105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)	รวม	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
	ค่าเช่า(บาท)								
ที่ดินที่เช่า	45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)								
อาคารที่เช่า	105,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน)								
รวม	150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)								
หน้าที่และความรับผิดชอบของกองทรัสต์	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าและปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้								
หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และเพื่อใช้ในการประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ภายใต้ชื่อ “โครงการ The Prime Hua Lamphong” ตลอดระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> อนุญาตให้กองทรัสต์ครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบและปกติสุข ปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่าช่วงหรือบุคคลภายนอก ไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ดำเนินการให้โครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่จอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าแล้วทุกประการ 								

	<p>3.1 สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการ The Prime Hua Lamphong ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมถึงทางสัญจรโดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ</p> <p>3.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถ (รวมถึงส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุน (จำนวนไม่น้อยกว่า 127 (หนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ด) คัน) ตามแผนผังเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 และเพียงพอตามกฎหมาย ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ</p> <p>3.3 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่แก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ก่อภาระผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิตามข้อ 3.1 และ 3.2 หรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3.4 กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบและชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง:</p> <p>1.3.1.1 พื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์ และ</p> <p>1.3.1.2 ทางสัญจรและทางเท้า (Footpath) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12915 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับซอยสะพานปลา ถนนตรีมิตร และถนนข้าวหลาม และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 581 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับตรอกสุกร ถนนข้าวหลาม และถนนตรีมิตร</p> <p>3.5 ในก่อนวันที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบสภาพอาคารเข้าตรวจสอบอาคาร และผู้ให้เช่าช่วงได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารแล้ว และผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยอมรับว่า ในเวลาใดก็ตามในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบและมีความเห็นว่า สภาพโครงสร้างอาคารซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าไม่ปลอดภัยในการใช้งาน หรืออาจก่อให้เกิดอันตราย ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการ และ/หรือ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงโครงสร้างอาคาร และหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเป็นเหตุให้</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์สูญเสียรายได้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชดเชยรายได้ให้กับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลือ</p> <p>4. ในกรณีที่</p> <p>1.4.1 หน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นใดได้ดำเนินการตรวจสอบ ร้องขอให้ตรวจสอบ หรือมีคำสั่งให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ให้เช่าช่วงแก้ไข ปิดการใช้งาน รื้อถอน อาคารหรือให้ถุกยึดไปซึ่งพื้นที่ ทางเชื่อม ทางเข้า-ออก หรือสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ ส่วนโรงแรม สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถ หรือทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ) หรือ</p> <p>1.4.2 ความมียู่ การใช้ประโยชน์ หรือการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินตามข้อ 4.1 อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือการใช้ประโยชน์ของ กองทรัสต์</p> <p>ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ทราบเหตุดังกล่าว แจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือโดยเร็ว ภายในสาม (3) วันทำการ และให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาหรือการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการดังกล่าวโดยเร็ว และคู่สัญญาจะต้องดำเนินการหรือใช้มาตรการที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ภายในโครงการ (รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า) ให้น้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มากที่สุดเท่าที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของ กฎหมายและภายในกรอบคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะเป็น มาตรการสุดท้ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถ หาข้อยุติหรือข้อสรุปตามข้อนี้ได้ในสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งได้รับแจ้งเหตุตามข้อ 9.4 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือปฏิบัติตามความเห็น ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และให้ถือความเห็นของกองทรัสต์เป็นข้อยุติหรือข้อสรุปตาม นัยของข้อนี้โดยเคร่งครัด</p> <p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของ ตนเอง และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการตามที่คู่สัญญาตกลงกันให้แล้วเสร็จภายใน ระยะเวลาไม่เกินหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้ข้อสรุป หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่น ใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน การดำเนินการของผู้ให้เช่าช่วงตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผล กระทบในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong รวมถึงทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>การดำเนินการตามข้อนี้ไม่เป็นการตัดหรือจำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิ เรียกรอค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือค่าสินไหมทดแทน</p> <p>5. ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าที่ดินพร้อม อาคาร และกรณีมีเหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร</p>
--	--

KE

	<p>ดังกล่าว หรือได้รับแจ้งจากเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าหรือเจ้าของที่ดินภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร เกี่ยวกับการผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่งดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเกี่ยวกับเหตุดังกล่าวโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่มีเหตุดังกล่าว</p> <p>6. ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง การให้ความยินยอม การลงนามในเอกสาร การลงนามรับรองสำเนาถูกต้องของเอกสาร และการติดต่อประสานงานกับบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยเหลือกองทรัสต์ในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการขออนุญาตประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย อันเนื่องประโยชน์ต่อธุรกิจของกองทรัสต์หรือผู้เช่ารายย่อย รวมถึงการนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้ โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์จะพิจารณาขยายให้ตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว</p> <p>8. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขาย FF&E และสัญญาตกลงกระทำการไปก่อหลักประกัน (รวมถึงหลักประกันทางธุรกิจ) หรือโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังผู้ให้สินเชื่อทางการเงินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ผู้ให้สินเชื่อทางการเงินแต่งตั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อดังกล่าวได้ไม่ทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเจรจาแบบหนังสือก่อหลักประกัน หรือหนังสือให้ความยินยอม หรือหนังสือโอนสิทธิและหน้าที่อย่างเต็มที่ และผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะลงนามเพื่อรับทราบและ/หรือให้ความยินยอมในการก่อหลักประกันหรือการโอนสิทธิ และส่งมอบหนังสือดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยเร็วเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากกองทรัสต์</p> <p>9. กองทรัสต์ตกลงที่จะไม่ก่อภาระผูกพันข้างต้นเกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งค้างชำระแก่หน่วยงานราชการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ซึ่งถึงกำหนดชำระก่อนที่จะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวต่อ</p>
--	---



หน่วยงานราชการจนครบจำนวน และในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบ

10. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่า

- 10.1 ผู้ให้เช่าช่วงจะดำรงส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ของตนในแต่ละปี ให้มีจำนวนไม่น้อยกว่า 50,000,000 ล้านบาท โดยให้พิจารณาจากงบการเงินประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited) และ
- 10.2 ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity) ของผู้ให้เช่าช่วงในแต่ละปีมีสัดส่วนเกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทุกประเภทหักด้วยเงินกู้ยืมกรรมการและเงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง และ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมกับเงินกู้ยืมกรรมการและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยให้พิจารณาจากงบการเงินประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited)

ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบสำเนางบการเงินประจำปีฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต (Audited) ข้างต้นให้กองทรัสต์พิจารณาภายใน 150 วัน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของแต่ละรอบปีบัญชีของผู้ให้เช่าช่วง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงทำผิดข้อตกลงตามข้อ 10.1 หรือ 10.2 ข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบโดยเร็วที่สุดแต่ไม่เกินเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงที่จะเข้าหาร่วมกันโดยเร็วและสุจริตเพื่อหาข้อสรุปในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกันหรือแก้ไขเหตุดังกล่าว ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทุกประการเพื่อให้มีผลโดยเร็วที่สุด และในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อตกลงตามข้อนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเหตุตามข้อนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้อธิปไตยตามความเห็นของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และให้อธิปไตยความเห็นของกองทรัสต์เป็นข้อยุติหรือข้อสรุปตามนัยของข้อนี้โดยเคร่งครัด

11. ผู้ให้เช่าช่วงรับรองต่อกองทรัสต์ว่า ทรัพย์สินที่เช่าได้รับอนุญาตให้ทำการตัดคั้นหินทางเท้า ลดระดับคั้นหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะสำหรับทางเข้าออกบริเวณถนนตรีมิตรโดยถูกต้องตามกฎหมาย แต่ใบอนุญาตดังกล่าวสูญหาย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเคยได้รับใบอนุญาตดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องออกหนังสือยืนยันว่าทรัพย์สินที่เช่าไม่จำเป็นต้องขอรับใบอนุญาตฉบับใหม่สำหรับทางเข้าออกบริเวณถนนตรีมิตรอีก ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จและส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์พิจารณาภายในหก (6) เดือน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้

	<p>หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาฉบับนี้และกองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) และเงินชดเชยและ/หรือค่าขาดประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ และไม่ตัดเป็นการสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าสินไหมทดแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p>
คำรับรองของกองทรัสต์	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ให้เช่าว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายหลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้</p>
คำรับรองของผู้ให้เช่า	<p>ณ วันลงนามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย 2. ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ให้เช่า 3. การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำ จะเข้าทำ หรือได้ให้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ 5. เอกสารสิทธิสำหรับที่ดินที่เช่าออกมาโดยถูกต้องตามขั้นตอนและชอบด้วยกฎหมาย 6. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสามารถใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาและไม่มีผิดนัดข้อกำหนด หรือผิดเงื่อนไขใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว 7. ผู้ให้เช่าไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการหรือมิได้ผิดนัดหรือผิดสัญญาใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ 8. ผู้ให้เช่าไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงที่จะต้องขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด 9. ผู้ให้เช่าไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อตกลงให้บุคคลใดมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อออกสู่ถนนหรือทางสาธารณะไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้

10. ผู้ให้เช่าไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า
11. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนอง สิทธิยึดหวง ภาระจำยอม ทางจำเป็น และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด เว้นแต่การแบ่งพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ภาระจำยอม หรือภาระติดพันอื่นใดที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า ไม่ได้เป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามประกาศ ทจ. 49/2555
12. อาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง และเปิดดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย กฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติใด ๆ อย่างถูกต้อง นอกจากนี้ ความมีอยู่ การใช้งาน และการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับพื้นที่ อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า จะไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ ทั้งในแง่กฎหมาย การประกอบธุรกิจ และในเชิงโครงสร้างหรือวิศวกรรม
13. ทรัพย์สินที่เช่ามีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้ และทางเข้าออกอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ 0 และสามารถใช้ในการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ได้อย่างเหมาะสม
14. ทรัพย์สินที่เช่าและโครงการ The Prime Hua Lamphong มีพื้นที่ जोอดรถสำหรับโครงการในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการอย่างราบรื่นและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด
15. ทรัพย์สินที่เช่าปราศจากภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้าย ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ายังมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีป้ายในรอบปีก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการดังกล่าว คำนวณตามจำนวนวันที่แท้จริงของระยะเวลาที่กองทรัสต์มิได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้สำรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่หน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบ

	<p>16. ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้อยู่ภายใต้การรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>17. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสารและ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใด ๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ให้เช่าช่วงมิได้ตั้งใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ</p> <p>18. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่อนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือ ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย</p>
การโอนผู้เช่ารายย่อย	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการเกี่ยวกับการโอนผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ The Prime Hua Lamphong ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าตามหัวข้อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนการเช่าข้อ 3 ได้ทั้งหมด ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะส่งมอบเงินประกันการเช่า เงินประกันการบริการ เงินประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่กองทรัสต์ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ และเงินประกันอื่น ๆ ดังกล่าว หากมีผลประโยชน์ใด ๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้ประเภทอื่น (หากมี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับและผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว



	<p>4. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และสัญญาดังกล่าวถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ใหม่สำหรับทรัพย์สินที่เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>5. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่านับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับผลประโยชน์ใด ๆ ทั้งสิ้นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใด (หากมี) จากผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการ ถึงแม้ว่าขั้นตอนการดำเนินการโอนสิทธิผู้เช่ารายย่อยจะยังไม่แล้วเสร็จก็ตาม</p>
การโอนสิทธิการเช่า	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ผู้ให้เช่าช่วงที่จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของตนภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปยังบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรืออนุญาตให้บุคคลใดเข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ อันเป็นเหตุให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม</p>
การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ ช่วยเหลือ และอำนวยความสะดวกแก่กองทรัสต์ในการดำเนินการดังกล่าวอย่างรวดเร็วและเต็มที่ ตามที่กองทรัสต์จะได้ร้องขอตามสมควร</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าอาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่า หรือกรณีดังกล่าวจะต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ให้เช่าช่วงในฐานะผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะเข้ามาเป็นผู้ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแทนกองทรัสต์ทันทีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทรัสต์ โดยการดำเนินการของผู้ให้เช่าช่วงตามข้อนี้จะต้องเป็นไปตามรายละเอียดที่ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน และกองทรัสต์จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในข้อ 1 นี้</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 1 หรือ 2 และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งให้ทราบแล้วแต่ไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้า (45) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือหรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสามารถดำเนินการต่างๆ ตามข้อ 1 หรือ 2 แทนคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ทุกประการ และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงจะต้องชดเชยบรรดาค่าใช้จ่ายที่คู่สัญญาอีกฝ่าย</p>

106

	หนึ่งได้ชำระไปเพื่อการดังกล่าวอย่างเต็มจำนวน ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่เสียหาย
การปรับปรุง ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาการเช่ากองทรัสต์มีสิทธิที่จะตกแต่งต่อเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสาธารณูปโภคใดๆ (“สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม”) ภายใน ทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างและ/หรือ ดัดแปลงอาคารรวมถึงให้ความยินยอมช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้าน เอกสาร การขออนุญาต และการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การตกแต่ง ต่อเติมหรือปรับปรุงที่อาจกระทบถึงโครงสร้างหรือฐานรากของทรัพย์สินที่เช่าจะต้อง ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่า จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตาม รายละเอียดที่ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมและให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่มีค่าใช้จ่าย เพิ่มเติม และในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมมีผลเป็นการเพิ่มพื้นที่ให้เช่าสุทธิใน ทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าในกรณีใด การก่อสร้างหรือดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมตามที่ระบุในข้อนี้จะต้อง เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
การต่อระยะเวลาการ เช่า	ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจพิจารณาทบทวนต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้โดยคู่สัญญาจะตกลงกัน ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหก (6) เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
การประกันภัย	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุพิบัติสัญญาและเหตุแห่งการเลิก สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ <ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ประกันวินาศภัยและประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินภายใน ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้สินเชื่อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้า เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งมูลค่าทุนประกันภัยที่จัดทำจะไม่น้อยกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน ใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมมูลค่าที่ดิน ซึ่งคำนวณโดยผู้ประเมินที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.



	<p>1.2 ประกันภัยความเสี่ยงภัยจากการบาดเจ็บร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากการดำเนินโครงการรวมถึงทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>1.3 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกองทรัสต์และ/หรือผู้ให้เช่าซื้อของกองทรัสต์ (หากมี) เข้าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะทำประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและทรัพย์สินภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong แยกต่างหากจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์ที่ระบุในข้อ 1 นี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเอง โดยมูลค่าทุนประกันภัยที่จัดทำและเงื่อนไขในการทำประกันภัยจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร</p> <p>3. ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยเช่นว่า (รวมถึงฉบับต่ออายุ) พร้อมทั้งหลักฐานการชำระเงินค่าเบี้ยประกันภัยในแต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่กองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>4. ในการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ (หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด) เป็นผู้มีสิทธิเรียกให้ผู้รับประกันภัยชดเชยเงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยในข้อ 1 ได้ก่อนเป็นลำดับแรก หลังจากนั้น ผู้ให้เช่าช่วงจึงจะสามารถใช้สิทธิเรียกร้องเงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยในข้อ 16.2 จากผู้รับประกันภัยได้ โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการให้มีการระบุเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 1 และ 2 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงขอรับรองว่า การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อสิทธิหรือจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยในข้อ 1</p>
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เรียกเก็บจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>2. สำหรับพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะรับผิดชอบชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และนำส่งให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงนำเงินดังกล่าวไปชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p>

KE

SR

	<p>3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับเงินค่าเช่าค่าบริการ หรือรายได้ใด ๆ ที่กองทรัสต์สมควรได้รับ แทนกองทรัสต์ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักจากค่าเช่าค่าบริการ หรือรายได้ดังกล่าวทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระภาษีหักภาษี ณ ที่จ่ายดังกล่าวทั้งหมดแทนกองทรัสต์(รวมถึงภาระภาษีอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากผลประโยชน์ดังกล่าวของกองทรัสต์) โดยจะต้องชำระคืนให้แก่กองทรัสต์เงินเต็มจำนวนภายในสิบห้า (15) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p>
เหตุแห่งการเลิกสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญานี้</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประมาทเลินเล่อ จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กองทรัสต์กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>2. ในกรณีที่ (1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้ให้เช่าช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามซึ่งอาจนำไปสู่การฟ้องล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรือ (3) ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุ (1) หรือ (2) ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทรัสต์ตามสัญญานี้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ประมาทเลินเล่อ จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>

KE

	<ol style="list-style-type: none"> 4. ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ้นสุดลงโดยเหตุอื่นซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ช่วงจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะมีการต่อระยะเวลาเช่าออกไป 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้วโดยเร็ว นับจากวันที่ทราบถึงเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ 8. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ 9. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วงหรือบริษัทในเครือหรือในกลุ่มของผู้ให้เช่าช่วง ภายใต้สัญญาซื้อขาย FF&E สัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร 10. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) และเข้ากรณีตามหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายข้อ 2 หรือ 3 11. กรณีเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและไม่ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามข้อ 8 หรือข้อ 10 และเป็นกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อเหตุสุดวิสัยข้อ 2 ได้จนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา
ผลของการเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 9 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าหรือคู่สัญญาของกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือในสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในเหตุเลิกสัญญาข้อ 9 และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือสัญญาใดสัญญาหนึ่งที่ระบุในเหตุเลิกสัญญาข้อ 9 อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) และเงินชดเชยและ/หรือค่าขาดประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 3 ผู้ให้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้น

KE

	<p>แต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทรัสต์ประมาทเลินเล่อ จงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้น</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และ/หรือและเงินชดเชยและ/หรือค่าขาดประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิวนัดของผู้ให้เช่าช่วงตามเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>5. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 8 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากผู้ให้เช่าช่วงตามวิธีการที่ระบุไว้ในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ข้อ 1</p> <p>6. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 10 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายข้อ 2 หรือ 3 แล้วแต่กรณี</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 หรือ เหตุเลิกสัญญาข้อ 2 หรือ ข้อ 9 แล้ว กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าเสียหาย เงินชำระคืน ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์จนแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วงสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ ตามที่กองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่ากองทรัสต์ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิందังกล่าว</p>
--	--

KE 

	<p>8. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามเหตุเลิสัญญาข้อ 11 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการดำเนินการตามข้อเหตุสุดวิสัยข้อ 2 แล้ว ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ (Straight Line) รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามกองทรัสต์คืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย</p>
การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและกลับคืนสู่สถานะเดิม	<p>1. ภายใต้บังคับของผลของการเลิกสัญญาข้อ 7 เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ กองทรัสต์ตกลงข้ายทรัพย์สินและบริวารของกองทรัสต์ออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าแล้วส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพเรียบร้อยภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ยังไม่ดำเนินการตามหน้าที่ ผู้ให้เช่าช่วงมีอำนาจเข้าไปดำเนินการตามที่เห็นสมควร รวมทั้งเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยมีอำนาจทำลายเครื่องกีดขวางใด ๆ ได้ และกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น</p> <p>2. กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพการใช้งานในขณะนั้น แต่ต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ติดตั้งตรงตามและไม่ได้ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทรัสต์ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษารักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตามและไม่ได้ติดตรึงกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติ หรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นเมื่อครบกำหนดสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยกองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์ตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงจะเข้าดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ที่จะส่งมอบ และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสู่สภาพตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.2 โดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดและวิธีการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยกองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์ตกลงดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ภายในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p>

KE

	<p>5. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (หากมี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงเงินค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่า และเงินประกันการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือผู้ให้เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี)</p> <p>6. ภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาหรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพิจารณาขยายให้ตามความเหมาะสม กองทรัสต์จะโอนมิเตอร์ไฟฟ้า น้ำประปา และ/หรือสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการตามที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์ดังกล่าว ในกรณีที่การโอนมิเตอร์ดังกล่าวไม่อาจสำเร็จลงได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดเนื่องจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด กรณีย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในการเรียกร้องค่าเสียหาย ดอกเบี้ย หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง</p>
ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนในสาระสำคัญจนกองทรัสต์เห็นว่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันที โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืน</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและกองทรัสต์เห็นว่ายังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 5 โดยให้ถือว่าเงินทดแทนดังกล่าวเป็นการเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจได้รับในกรณีนี้ และในกรณีดังกล่าวไม่ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือประสานงานและมีหน้าที่ติดตามเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานราชการ และ/หรือเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าให้ได้โดยเร็ว และผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามข้อ 1 และ/หรือ 2 นี้ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนจากหน่วยงานราชการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าราคาตลาด เมื่อได้รับการบอกกล่าวจากกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการอุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนกับหน่วยงานที่มีอำนาจ และ/หรือดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองทรัสต์จะแจ้งให้ทราบ</p>



<p>ทรัพย์สินที่เช่า เสียหายหรือถูก ทำลาย</p>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Total Loss) ให้จัดการประชุมร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยไม่ชักช้า เพื่อร่วมกันพิจารณาและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยสุจริต ว่ากรณีดังกล่าวควร จะดำเนินการให้มีการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ อย่างไร โดยจะต้องหารือเพื่อให้ได้ข้อยุติภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่เกิดความเสียหายตามข้อนี้</p> <p>1.1 ภายใต้บังคับข้อ 2 ในกรณีที่ (1) คู่สัญญาไม่อาจหาข้อยุติได้ภายในกำหนด ระยะเวลาข้างต้น หรือ (2) คู่สัญญาตกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงให้ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์ตกลงจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่า สินไหมทดแทนพื้นฐาน (หลังจากหักภาระหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อาทิ ค่าใช้จ่ายใน การว่าจ้างที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ฯลฯ ตาม เอกสารหลักฐานที่กองทรัสต์จะได้ส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่า ช่วง เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงใช้ในการดำเนินการก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าว โดยจะ กำหนดจ่ายชำระตามงวดงานที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันโดยยึดถือตามมาตรฐาน และขั้นตอนการเบิกชำระงวดงานสำหรับการก่อสร้างโครงการในลักษณะเดียวกัน ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มี สิทธิได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่า ด้วยเหตุใดและไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไปดำเนินการ เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนภายใต้หัวข้อกรรมธรรม์ประกันภัยในข้อ 2 เพื่อนำมาใช้ ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามข้อนี้ตามจำนวนที่ขาด</p> <p>การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่จะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่ เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าช่วงจะเป็น ผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนการก่อสร้าง/ดัดแปลงทรัพย์สิน ที่เช่าฉบับที่ได้มีการส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตาม แผนงานและงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องทำการก่อสร้าง/ดัดแปลงให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ (24) เดือน นับแต่วันที่เกิดความเสียหายดังกล่าว (เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น) รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญา ฉบับนี้ หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานไม่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างหรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่</p>
--	---

KE

	<p>ขาด และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป โดยให้ถือว่าอาคารที่ได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นผู้มีการมสิทธิในอาคารดังกล่าว</p> <p>1.2 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญในระยะเวลาการเช่า 5 (ห้า) ปีสุดท้าย คู่สัญญาตกลงที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า และภายหลังจากชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้ของกองทรัสต์แล้ว คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามอัตราที่ระบุในเอกสารแนบท้าย เพื่อมิให้กรณีเป็นที่สงสัย ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ดำเนินการให้เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เงินค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยด้วยค่าใช้จ่ายและภายใต้ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าช่วงเอง</p> <p>1.3 ในกรณีที่ (1) คู่สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า (นอกเหนือจากกรณีตามข้อ 1.2) หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าใหม่ได้เนื่องจากติดข้อจำกัดทางกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง คู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน โดยกองทรัสต์จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือภายหลังจากชำระหนี้หรือปลดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้ของกองทรัสต์แล้ว คำนวณตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Straight Line) และผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับส่วนแบ่งส่วนที่เหลือจากส่วนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยกองทรัสต์ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (Partial Loss) ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป และผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หากจำนวนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบส่วนที่ขาด</p> <p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยเหตุใดและไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน ผู้ให้</p>
--	---

KE 

	เข้าช่วงตกลงจะไปดำเนินการเรียกร้อยค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อนำมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าตามข้อนี้ตามจำนวนที่ขาด
--	--

2. สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ

ผู้ขาย	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล
ทรัพย์สินที่ขาย	เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong และที่ไม่ใช่ส่วนควบของอาคารภายในโครงการ
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายในราคาสุทธิทั้งสิ้น 21,800,000 บาท (ยี่สิบเอ็ดล้านบาทแปดแสนบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (“ราคาซื้อขาย”) โดยกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ
การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์	การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้จะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการภาคครึ่ง วิลเลจ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการโอนขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้โดยตรงจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นตกลงชำระเงินคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้โดยตรงจ่ายเงินไปภายในเจ็ด (7) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้โดยตรงจ่ายเงินไปเป็นลายลักษณ์อักษร
คำรับรองของกองทรัสต์	ณ วันลงนามสัญญานี้ กองทรัสต์รับรองต่อผู้ขายว่ากองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายหลักทรัพย์ และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้
คำรับรองของผู้ขาย	<p>ณ วันลงนามสัญญานี้ ผู้ขายรับรองต่อกองทรัสต์ว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งและดำรงอยู่อย่างถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่

KE

	<p>เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้ขาย</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. การที่ผู้ขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้ขายได้ทำ จะเข้าทำ หรือได้ให้ไว้กับบุคคลอื่น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเจ้าหน้าที่ของผู้ขาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและเป็นผู้มีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการส่งมอบ ขาย และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่กองทรัสต์ 5. ผู้ขายไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างกระบวนการบังคับคดี การดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ 6. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือการนำไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจำนำ การจำนอง สิทธิยึดเหนี่ยว และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด 7. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระภาษีและค่าธรรมเนียมใด ๆ ซึ่งคงค้างจ่ายแก่หน่วยงานราชการ 8. ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ได้อยู่ภายใต้การรอนสิทธิหรือข้อพิพาทกับบุคคลใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขายตามสัญญาฉบับนี้ 9. ข้อมูลที่อยู่ในเอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้ขายได้จัดส่งให้กองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการใด ๆ ล้วนเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้ขายมิได้จงใจปกปิดข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ
เหตุเลิกสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาฬมังกร์ วิลเลจ 2. ในกรณีที่ผู้ขายจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามิส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้




	<p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ขายจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้คู่สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>7. ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเข้าโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ เนื่องจาก</p> <p>7.1 เหตุผิดสัญญาจากทางด้านผู้ขายหรือผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับลงวันที่เดียวกันกับสัญญาฉบับนี้ ระหว่างผู้ขายและกองทรัสต์ หรือ</p> <p>7.2 เหตุผิดสัญญาจากทางด้านกองทรัสต์ หรือ</p> <p>7.3 ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ</p> <p>7.4 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ ทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ ถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ</p>
ผลของการสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 หรือข้อ 7.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว ผู้ขายตกลงซื้อคืนจากกองทรัสต์ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคาตามที่กองทรัสต์ซื้อครั้งแรกซึ่งปรับตามสัดส่วนของจำนวนวันที่กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิตามระยะเวลาการเช่านับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มิได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายใต้สัญญาเช่าโครงการ หรือตามราคาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเลิกสัญญาข้อ 4 หรือข้อ 7.2 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์</p>

	<p>แล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนนั้นคืนแก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้น โดยกองทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินใด ๆ จากผู้ขายได้</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเล็กสัญญาข้อ 7.3 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์ตกลงคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นและต้องอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน ทั้งนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุเล็กสัญญาข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7.4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าซื้อขายทรัพย์สิน เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่ได้มีการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายมาให้กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ตกลงขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้รับโอนคืนให้แก่ผู้ขายตามสภาพที่มีการใช้งานจริงอยู่ในขณะนั้นในราคาตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นตามระยะเวลาห้า (5) ปีสำหรับทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ และระยะเวลายี่สิบ (20) ปี สำหรับทรัพย์สินประเภทงานระบบ หรือตามราคาอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของ</p>

KG

	สัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม
เหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่การปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกขัดขวาง ถูกจำกัด หรือถูกรบกวนโดยเหตุดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> i. ภัยที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์หรือธรรมชาติ เช่น เพลิง/อัคคีภัย ระเบิด การพังทลายของพื้นที่เช่าช่วง และ/หรืออาคาร การประท้วง การจลาจล การปิดกั้น การนัดหยุดงาน อุบัติเหตุ น้ำท่วม โรคระบาด การขาดแคลนแหล่งแรงงาน หรือพลังงาน หรือ ii. สงคราม การปฏิวัติ การก่อการร้าย การกระทำอันเป็นศัตรูของมหาชน การปิดกั้นหรือการห้ามส่งสินค้า หรือ iii. กฎหมายใดๆ คำสั่ง ประกาศ กฎระเบียบ คำสั่งของรัฐบาลหรือหน่วยงานองค์การ หรือตัวแทนของรัฐบาล <p>คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเมื่อได้ส่งคำบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยทันทีแล้ว คู่สัญญาฝ่ายนั้นไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเนื่องจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้อันเกิดจากสาเหตุตามที่ระบุข้างต้นนี้</p>

3. สัญญาบริการ

กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“กองทรัสต์”)
ผู้รับบริการ	บริษัท เดอะคริสตัล รีเทล จำกัด
พื้นที่บริการ	อาคาร A ชั้น 6 ถึงชั้น 15 และอาคาร B ชั้น 5 ถึงชั้น 10
ค่าบริการรายเดือน	<ol style="list-style-type: none"> ชำระค่าบริการเป็นรายเดือนทุกวันที่ 1 ของทุกเดือน ค่าบริการต่อเดือน 380,000 บาท (สามแสนแปดหมื่นบาท) ปรับอัตราค่าบริการเพิ่มขึ้น 6% ทุก 3 ปี อัตราค่าบริการดังกล่าว ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
การต่อสัญญา	ผู้รับบริการต้องแจ้งเป็นหนังสือเพื่อขอต่ออายุสัญญา ล่วงหน้าอย่างน้อย 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา
ระยะเวลาการบริการ	เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 และสิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2585
การให้บริการ	<p>กองทรัสต์ตกลงให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับบริการที่เกี่ยวกับการจัดการพื้นที่ และทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> การให้บริการรักษาความปลอดภัยสำหรับบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ภายในโครงการอันอยู่นอกเหนือพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ

ICG

	<ol style="list-style-type: none"> 2. การให้บริการบำรุงรักษาความสะอาดบริเวณภายนอกพื้นที่เช่าช่วงอันได้แก่ ทางออก บริเวณภายนอกพื้นที่เช่าช่วง ทางเดิน บันได ระเบียง ลิฟต์ บันไดเลื่อนและส่วนต่างๆ ที่จัดไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับบริการ 3. การกำจัดขยะมูลฝอย ซึ่งผู้รับบริการจะต้องนำขยะมูลฝอยมาไว้ ณ สถานที่ที่กองทรัสต์ได้จัดไว้ให้ 4. การจัดให้มีบริการไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วง โดยจะเรียกเก็บเพิ่มเติมตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด (ถ้ามี) 5. การจัดให้มีบริการน้ำประปา (ถ้ามี) ในพื้นที่เช่าช่วงที่โดยจะเรียกเก็บเพิ่มเติมตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด 6. การจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณโครงการอันอยู่นอกเหนือพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการ 7. การบริการจราจรโดยรอบโครงการ 8. การระบายน้ำทิ้งสู่สาธารณะจากจุดที่กำหนดโดยกองทรัสต์
การชำระค่าบริการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายเดือนปฏิทินให้แก่กองทรัสต์ภายในวันที่กำหนดและอัตราค่าบริการที่กำหนดในข้อตกลงหลักทางธุรกิจ โดยเริ่มชำระค่าบริการเดือนแรกนับตั้งแต่วันเริ่มสัญญา โดยการโอนเงินเข้าบัญชีตามเลขบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด หรือยินยอมให้กองทรัสต์หักชำระค่าบริการอัตโนมัติจากบัญชีที่ผู้รับบริการได้ตกลงไว้โดยผู้รับบริการรับรองว่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์สามารถหักชำระค่าบริการอัตโนมัติได้ตลอดระยะเวลาการบริการ หรือตามวิธีการที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีหน้าที่เตือน หรือทวงถาม หรือออกใบแจ้งหนี้ให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการ หรือหนี้เงินตามสัญญานี้ หากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ได้แจ้งเตือนหรือทวงถามให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการ มิให้ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนหน้าที่ของผู้รับบริการดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยอมผ่อนผันกำหนดเวลาชำระค่าบริการ หรือชำระหนี้อื่นๆ ผู้รับบริการไม่อาจยกเหตุการณ์ผ่อนผันดังกล่าวเพื่อตัดสิทธิของกองทรัสต์ที่จะเรียกให้ผู้รับบริการชำระดอกเบี้ย และ/หรือเบี้ยปรับตามสัญญานี้ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ผู้รับบริการมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายจากเงินใดๆ ที่ผู้รับบริการจ่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้ถูกต้องครบถ้วน และนำส่งต่อกรมสรรพากรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ในการนี้ผู้รับบริการจะต้องออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย และส่งมอบต้นฉบับไว้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นหลักฐานด้วย 3. การชำระเงินค่าบริการ หรือเงินประกันการบริการ หรือเงินใดๆ ตามสัญญานี้โดยการโอนเงินเข้าบัญชีตามเลขบัญชีที่กองทรัสต์กำหนด หากชำระด้วยเช็คจะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็คแล้ว
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการและการรับบริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการ) ตลอดระยะเวลา

KE



	<p>ตามสัญญาฯ หากกองทรัสต์ได้ชำระเงินใดๆ ตามข้อนี้ไปก่อนแล้ว ผู้รับบริการจะต้องชำระเงินคืนแก่กองทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p> <p>2. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ (ถ้ามี) และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการของผู้รับบริการทั้งหมด</p>
เงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค	<p>1. ผู้รับบริการตกลงจะชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภคตามข้อตกลงหลักทางธุรกิจ หรือก่อนเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริการ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่จะได้รับ การอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ การอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้า ครอบครองใช้ประโยชน์ในพื้นที่บริการถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของกองทรัสต์และให้ถือเป็นที่สุด ผู้รับบริการไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด อนึ่ง หากผู้รับบริการไม่ชำระ เงินประกันการบริการ ให้นำหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อการผิดสัญญา มาใช้ บังคับ</p> <p>2. ผู้รับบริการตกลงจะชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ดังกล่าว ข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในกรณีผู้รับบริการ ปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือบันทึกแนบท้ายสัญญา (ถ้ามี) หรือผู้รับบริการยกเลิกสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา กองทรัสต์ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ทั้งหมดได้ทันที โดยมีพัก ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทรัสต์ที่จะฟ้องร้อง หรือเรียก เอาค่าเสียหายใดๆ หรือหนี้เงินใดๆ ที่ผู้รับบริการพึงต้องชำระให้กับกองทรัสต์</p> <p>3. ในกรณีกองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภค ทำ ให้เงินประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภคลดลง ผู้รับบริการต้องนำเงิน ประกันการบริการ หรือเงินประกันสาธารณูปโภค มาชำระเพิ่มเติมจนครบจำนวน ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ หากผู้รับบริการไม่ ชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค ที่กองทรัสต์เรียกเก็บเพิ่ม ดังกล่าวถือว่าผู้รับบริการผิดนัด ผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทันที</p> <p>4. การชำระเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภคดังกล่าว นั้น มิให้ถือว่าเป็น การชำระค่าบริการหรือค่าสาธารณูปโภคล่วงหน้าหรือค่าบริการหรือเงินจำนวนใดๆ ซึ่งจะต้องชำระภายใต้สัญญาบริการฉบับนี้ ผู้รับบริการจะอ้างการชำระเงินประกันการ บริการ เงินประกันสาธารณูปโภคนี้เป็นข้อแก้ตัวในการผิดนัดชำระค่าบริการหรือค่า สาธารณูปโภคตามที่กำหนดในสัญญาบริการฉบับนี้มิได้</p> <p>5. หากผู้รับบริการบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ถือว่าผู้รับบริการจงใจผิดสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการบริการ เงินประกันสาธารณูปโภค หรือเงินประกันอื่นใดที่ได้ชำระให้กองทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่ เป็นการตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิก สัญญาก่อนกำหนดโดยผู้รับบริการและค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)</p> <p>6. เมื่อสัญญาบริการฉบับนี้ระงับลงโดยผู้รับบริการมิได้ประพฤติดังสัญญาบริการ หรือเมื่อ ครบกำหนดอายุสัญญาบริการฉบับนี้ กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินประกันการบริการและ</p>

	<p>เงินประกันสาธารณูปโภค ในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 45 วัน หลังจากวันที่สัญญาสิ้นสุดบังคับ และผู้รับบริการได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ซึ่งถึงกำหนดชำระ ค้างชำระ และ/หรือชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์จนครบถ้วน โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือมายังกองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่สัญญาสิ้นสุดลงและผู้รับบริการได้ชำระเงินจำนวนใดๆ ซึ่งต้องชำระแก่กองทรัสต์ครบถ้วนแล้ว เพื่อขอรับเงินประกันสำหรับส่วนที่มีสิทธิที่ได้รับคืนโดยไม่มีดอกเบี้ย</p>
การให้บริการเพิ่มเติม	<p>1. กระแสไฟฟ้า</p> <p>กองทรัสต์จะคำนวณค่าไฟฟ้าจากผู้รับบริการใช้จริงเป็นหน่วยกิโลวัตต์ผ่านมาตรวัดที่กองทรัสต์จัดไว้ โดยผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าเป็นรายเดือนตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด ในกรณีมิเตอร์ไฟฟ้าไม่อาจใช้งานได้ตามปกติ กองทรัสต์อาจปรับเปลี่ยนการคิดค่าไฟฟ้าในอัตราเหมาจ่ายได้ตามที่เห็นสมควร ไม่ว่าผู้รับบริการจะมีการใช้พื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือใช้กระแสไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าไฟฟ้าทั้งแบบคำนวณจากการใช้จริงและแบบเหมาจ่ายได้ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร หรือเมื่อมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้รับบริการจะต้องติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และต้องดูแลรักษาระบบไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการให้สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยและได้มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และ/หรือตามมาตรฐานของการไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง</p> <p>2. น้ำประปา</p> <p>กองทรัสต์จะคำนวณค่าน้ำประปาจากผู้รับบริการใช้จริงตามจำนวนหน่วยการใช้ที่ปรากฏในมาตรวัดที่กองทรัสต์จัดไว้ โดยผู้รับบริการจะชำระค่าน้ำประปาเป็นรายเดือนตามอัตราที่กองทรัสต์กำหนด ในกรณีมาตรวัดน้ำประปาไม่อาจใช้งานได้ตามปกติ กองทรัสต์อาจปรับเปลี่ยนการคิดค่าน้ำประปาในอัตราเหมาจ่ายได้ตามที่เห็นสมควร ไม่ว่าผู้รับบริการจะมีการใช้พื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือใช้น้ำประปาในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าน้ำประปาทั้งแบบคำนวณจากการใช้จริงและแบบเหมาจ่ายได้ตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร หรือเมื่อมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าน้ำประปาของการประปาหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>ผู้รับบริการจะต้องติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และต้องดูแลรักษาระบบไฟฟ้าในพื้นที่เช่าช่วงของผู้รับบริการให้สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยและได้มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และ/หรือตามมาตรฐานของการไฟฟ้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง</p>
ข้อตกลงยินยอมของผู้รับบริการ	<p>1. ผู้รับบริการตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการฉบับนี้</p> <p>2. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมถึงภาษีอื่นใดที่กฎหมายกำหนดให้ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องชำระ ทั้งที่กฎหมายกำหนดใน</p>

KE 

	<p>ปัจจุบันหรือกฎหมายกำหนดขึ้นในภายหลัง โดยผู้รับบริการต้องนำเสนอภาษีใดๆ ดังกล่าวพร้อมกับการชำระค่าบริการ หรือการชำระเงินอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาตามสัญญา หรือหักและนำส่งต่อหน่วยงานของรัฐตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ผู้รับบริการต้องดูแลรักษาวัสดุอุปกรณ์ที่กองทรัสต์ติดตั้งภายในพื้นที่บริการมิให้เกิดความเสียหายหรือสูญหายตลอดเวลาที่ให้บริการ และไม่ใช้วัสดุอุปกรณ์ผิดประเภทของการให้บริการตามสัญญา และทำการซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง</p> <p>4. ผู้รับบริการจะต้องดูแลและรักษาสິงแวดล้อมภายในพื้นที่บริการและให้ความร่วมมือกับกองทรัสต์ในการร่วมนุรักษ์สิ่งแวดล้อมตามความเหมาะสม</p> <p>5. ผู้รับบริการจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบและข้อบังคับทั้งหลายซึ่งกองทรัสต์ได้กำหนดขึ้นไว้เป็นลายลักษณ์อักษร กฎ ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าวนี้อาจจะมีการแก้ไข และ/หรือเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมโดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว รวมทั้งจะต้องไม่ให้ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้รับบริการ หรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าว</p> <p>6. ผู้รับบริการจะไม่ยกเหตุผล หรือเรียกร้องให้กองทรัสต์รับผิดชอบ หรือชำระเงินค่าเสียหาย หรือค่าชดเชยใดๆ ในกรณีที่เกิดการขัดข้องในสัญญานี้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงที่จะทำการแก้ไขเยียวยาโดยไม่ชักช้า และผู้รับบริการจะไม่ยกเหตุการณ์ดังกล่าวมาเพื่อบอกเลิกสัญญานี้ ในกรณีเกิดความขัดข้องเป็นครั้งคราวในการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะไม่ลด เลื่อน หรือยกเลิกการชำระค่าตอบแทน หรือค่าบริการใดๆ ภายใต้สัญญานี้</p>
การโอนสิทธิตามสัญญา	<p>ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาบริการฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาบริการฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน</p>
การผิดสัญญา	<p>1. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการ และ/หรือค่าสาธารณูปโภค และ/หรือเงินประกันการบริการ และ/หรือเงินประกันสาธารณูปโภค และ/หรือภาษีที่ต้องชำระ และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงยินยอมของผู้รับบริการที่ให้ไว้ในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา ผู้รับบริการตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 เรียกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ในกรณีผิดนัดชำระเงินค่าบริการ และ/หรือค่าสาธารณูปโภคต่างๆ และ/หรือเงินประกันการบริการ และ/หรือเงินประกันสาธารณูปโภค และ/หรือภาษีที่ต้องชำระ (ถ้ามี) นับแต่วันผิดนัดจนกว่าจะชำระแล้วเสร็จ</p>

KE



	<p>3.2 ระวังการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา และงานระบบอื่นๆ ที่ให้บริการภายในพื้นที่บริการได้ทันที โดยการระงับให้บริการของกองทรัสต์นั้น ผู้รับบริการ หรือบริวาร หรือลูกค้าของผู้รับบริการ จะไม่ฟ้องร้องกองทรัสต์ ผู้แทน หรือลูกจ้างของกองทรัสต์ทั้งในทางแพ่งและทางอาญา และไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ค่าชดเชยได้ หรือค่าชดเชยใดๆ จากกองทรัสต์ทั้งสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ การใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นดุลพินิจเด็ดขาดของกองทรัสต์และให้ถือเป็นที่สุด ผู้รับบริการไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด รวมทั้งไม่เป็นการตัดสิทธิกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาบริการได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</p> <p>4. การผิดสัญญาตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที การบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่ทำให้สิทธิใดๆ ของกองทรัสต์อันเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงยินยอมตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้เสียไป</p>
การสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญานับนี้จะสิ้นสุดลงทันที เมื่อมีเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> กรณีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา <ol style="list-style-type: none"> สัญญาทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญถ้าผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใดส่วนใด เมื่อกองทรัสต์ได้บอกกล่าวเป็นหนังสือต่อผู้รับบริการแล้ว และผู้รับบริการไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนด กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาบริการได้ทันที ในกรณีที่ผู้รับบริการประสงค์จะบอกเลิกสัญญาบริการก่อนครบกำหนดสัญญาบริการ ผู้รับบริการต้องมีหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าระยะเวลาเดียวกันกับระยะเวลาการขอต่ออายุสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ได้มีระยะเวลาหาผู้รับบริการรายใหม่ทดแทน ทั้งนี้ กรณีผู้รับบริการบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้ถือว่าผู้รับบริการผิดสัญญา และยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการบริการและเงินประกันสาธารณูปโภคทั้งหมด โดยไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี) และผู้รับบริการยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการหรือเงินอื่นใดตามสัญญาอยู่เต็มจำนวน กรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวแต่อย่างใด <ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการของสัญญานับนี้ โดยมีได้มีการต่ออายุสัญญา กรณีผู้รับบริการเลิกกิจการ หรือผู้รับบริการถูกฟ้องในคดีล้มละลาย ศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือมีคำพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีของผู้รับบริการ (ไม่ว่าจะโดยการบังคับหรือด้วยการสมัครใจ) หรือมีการแต่งตั้งผู้พิทักษ์ทรัพย์ให้ดำเนินธุรกิจของผู้รับบริการ หรือผู้รับบริการได้เข้าดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์แห่งเจ้าหน้าที่ของผู้รับบริการเอง

ICE

	<p>2.3 ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นซึ่งทำความเสียหายแก่อาคารในโครงการทั้งหมด หรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่อีกต่อไป</p> <p>2.4 ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดินที่ปลูกสร้างในโครงการทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่อีกต่อไป โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น จากกองทรัสต์</p> <p>2.5 ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ซึ่งผู้รับบริการได้ทำโดยคู่สัญญาเดียวกันนี้สิ้นสุดลง โดยไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาบริการฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยปริยายด้วย ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากกองทรัสต์</p>
ผลของการสิ้นสุดสัญญา	<p>เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าสาเหตุใดก็ตามกองทรัสต์และผู้รับบริการตกลงกันดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้รับบริการชำระหนี้ที่ค้างชำระตลอดจนดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหาย (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ผู้รับบริการประพฤติผิดสัญญาหรือขอเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดตามสัญญานี้ ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ และเงินประกันสาธารณูปโภคตามสัญญาบริการทั้งหมด และแม้กองทรัสต์จะริบเงินประกันดังกล่าวทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิเรียกค่าปรับ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้รวมถึงค่าเสียหายอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดและค่าเสียหายอื่นๆ (หากมี) 3. กองทรัสต์มีสิทธิระงับการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา และสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่ให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไป โดยการระงับการให้บริการของกองทรัสต์นั้น ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ค่าขาดรายได้ หรือค่าขาดกำไรจากกองทรัสต์แต่อย่างใด 4. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการบริการของสัญญาฉบับนี้ หากกองทรัสต์ตรวจสอบพบความเสียหายในพื้นที่บริการ หรือความเสียหายจากการปฏิบัติสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้กองทรัสต์ริบเงินประกันการบริการ และเงินประกันสาธารณูปโภคได้ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายส่วนที่เกินกว่าเงินประกันดังกล่าว
การต่ออายุสัญญา	<p>ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ปฏิบัติตามข้อสัญญา โดยมีได้ละเมิดข้อสัญญาข้อใด หากผู้รับบริการประสงค์จะต่อสัญญาบริการฉบับนี้ ผู้รับบริการจะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะตามที่กำหนดในข้อกำหนดหลักทางธุรกิจ ทั้งนี้ อัตราค่าบริการและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าการบอกกล่าวแจ้งความประสงค์ของผู้รับบริการในข้างต้นยังไม่ถือเป็นการทำหนังสือสัญญาบริการฉบับใหม่ หรือเป็นการต่อระยะเวลาการบริการในทันที จนกว่าจะได้ตกลงข้อกำหนดในส่วนของ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายต่างๆ และเงื่อนไขอื่นใดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยให้ถือเป็นสาระสำคัญของการต่อระยะเวลาการบริการตามสัญญาฉบับนี้</p>

ICE

	<p>ในการนี้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการขยายระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งพื้นที่บริการตามสัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องจัดทำสัญญาบริการฉบับใหม่ หรือหนังสือต่อระยะเวลาการบริการให้แล้วเสร็จก่อนที่สัญญาบริการฉบับนี้จะสิ้นสุดระยะเวลาการบริการไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน มิฉะนั้นให้ถือว่าผู้รับบริการไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการบริการตามสัญญานี้ อีกต่อไป โดยให้ถือว่าสัญญาบริการฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันทีในวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการบริการตามสัญญานี้</p>
--	--

4. สัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา	บริษัท พระราม 3 พัฒนา จำกัด
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
ระยะเวลาของสัญญา	<p>เว้นแต่จะได้มีการเลิกสัญญานี้ตามหัวข้อการเลิกสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ และจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าโครงการดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป</p>
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น	<p>การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้ให้สัญญาจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินการตามสัญญานี้ และผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง ภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการใด ๆ (ไม่ว่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง) อันมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ว่ารายได้ของผู้ให้สัญญาในสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ขึ้นไปของทุนจดทะเบียนของผู้ให้สัญญา ณ วันที่ทำสัญญานี้ รวมถึงการเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นใด ๆ ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหุ้นในผู้ให้สัญญาของพระราม 3 กรุ๊ป ฮอนด้า ออโตโมบิล จำกัด ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละสิบ (50) จะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p>
การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขัน (Non-compete)	<p>ภายในสาม (3) ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือตกลงที่จะไม่พัฒนาโครงการในลักษณะอาคารสำนักงาน หรือพื้นที่ Retail พื้นที่การค้าให้เช่าเพิ่มเติม หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการใด ๆ ที่มีลักษณะดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการ ภายในรัศมีห้า (5) กิโลเมตร นับจากโครงการ The Prime Hua Lamphong เว้นแต่เป็นโครงการในลักษณะอาคารสำนักงาน หรือพื้นที่ Retail พื้นที่การค้าให้เช่าที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (โดยโครงการดังกล่าวผู้ให้สัญญาจะไม่มีเปลี่ยนแปลงสภาพจากปัจจุบันเพื่อประกอบธุรกิจค้าแข่ง) และได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์แล้วตามที่ระบุในสัญญานี้หรือในภายหลัง</p>

KE 

<p>ข้อตกลงเรื่องที่ดินจอดรถทางเข้าออก และพื้นที่ส่วนกลาง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิดังต่อไปนี้ได้โดยสมบูรณ์ โดยให้ถือเป็นหน้าที่ของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาเช่าโครงการและสัญญาฉบับนี้โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการแล้วทุกประการ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 สิทธิในการใช้ช่องทางจราจรและทางเข้าออกทั้งหมดของโครงการ The Prime Hua Lamphong ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ทั้งที่ตั้งอยู่ภายในและภายนอกโครงการ รวมถึงสะพานข้ามคลอง ถนน คันหินทางเท้า ทางสัญจรโดยรอบโครงการ และทางเชื่อมต่าง ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสาธารณะ 1.2 สิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ลานจอดรถโดยรอบโครงการ (รวมถึงที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (หากมี)) ในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่โครงการได้ให้บริการลูกค้าในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุน ในจำนวนที่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการและเพียงพอตามกฎหมาย ห้องน้ำ ที่เก็บขยะ และพื้นที่สำหรับจัดวางสาธารณูปโภคและงานระบบต่าง ๆ ของโครงการ ฯลฯ 1.3 ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไข ตัดแปลง ต่อเติม ก่ออาคารผูกพัน โอน หรือเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้นหรือดำเนินการใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ผู้รับบริการ ผู้ให้บริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว ไม่สามารถใช้สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนด หรือได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร 2. กองทรัสต์จะบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิข้างต้นด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ผู้ให้สัญญาตกลงชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 พื้นที่และทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนซึ่งเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure) ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์ และ 2.2 พื้นที่ ทรัพย์สิน ทางสัญจร และทางเท้า (Footpath) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 12915 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับซอยสะพานปลา ถนนตรีมิตร และถนนข้าวหลาม และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 581 เฉพาะด้านที่อยู่ติดกับตรอกสุกร ถนนข้าวหลาม และถนนตรีมิตร 3. ตลอดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ <ol style="list-style-type: none"> 3.1 หน่วยงานราชการได้ดำเนินการตรวจสอบหรือมีคำสั่งให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ให้สัญญาแก้ไข ปิดการใช้งาน หรือรื้อถอนอาคาร พื้นที่ ทางเชื่อม ทางเข้าออก หรือสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินโครงการ The Prime Hua Lamphong ส่วนที่
--	---

KE

	<p>กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพื้นที่ส่วนโรงแรม สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถบางส่วน หรือทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ) หรือ</p> <p>3.2 ความมียู่ การใช้ประโยชน์ หรือการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>ให้ผู้สัญญาดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการ และผู้ให้สัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง โดยผู้ให้สัญญาจะต้องดำเนินการตามที่ผู้สัญญาตกลงกันให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดตามที่ผู้สัญญาจะได้ตกลงกัน การดำเนินการของผู้ให้สัญญาตามข้อนี้จะต้องไม่ส่งผลกระทบในเชิงกายภาพต่อพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคารภายในโครงการ The Prime Hua Lamphong รวมถึงทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุน การดำเนินการตามข้อนี้ไม่เป็นการตัดหรือจำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้สิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือค่าสินไหมทดแทน</p>
<p>สิทธิในการทำคำเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี)) หากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะดำเนินโครงการในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตี้อพาร์ทเมนต์ ภายในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิในการทำคำเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) แก่กองทรัสต์ เพื่อลงทุนในโครงการต่าง ๆ ดังกล่าวเป็นรายแรก เว้นแต่จะมีประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้ 2. ให้กองทรัสต์ส่งคำบอกกล่าวแสดงความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไปยังผู้ให้สัญญาภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อเสนอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สัญญา โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนเพื่อให้ผู้ให้สัญญาพิจารณาตอบรับข้อเสนอภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาได้รับข้อเสนอจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวโดยสุจริต 3. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ และจะกำหนดราคามูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันอย่างเต็มที่ในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี

	<p>นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่ตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ภายในกำหนดระยะเวลาตามข้อ 2 หรือผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอของกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าทรัพย์สินตามข้อ 1 แก่บุคคลภายนอกได้ แต่ทั้งนี้</p> <p>a. จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วัน นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอ หรือวันที่ผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ</p> <p>b. ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) ข้อ 4.1 ให้กองทรัสต์มีสิทธิยื่นคำเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer) นี้ได้อีก ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี))</p>
สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์ตามข้อนี้ไม่รวมไปถึงโครงการที่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิหรือไม่ใช้สิทธิ Right to Invest ตามที่ระบุไว้ในสิทธิในการทำข้อเสนอเพื่อลงทุนเพิ่มเติม (Right to Offer)</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี)) ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่ได้</p> <p>a. หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารที่ระบุในสัญญาเช่าโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อน ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว หรือ</p> <p>b. หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญามีโครงการในลักษณะศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์อยู่แล้วในปัจจุบัน หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหน้า หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการ</p>

ลักษณะดังกล่าวได้ตั้งแต่ร้อยละห้าสิบ (50%) ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้นในรัศมีสิบห้า (15) กิโลเมตร นับจากโครงการกาฬมังกร์ วิลเลจ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในที่ดิน หรือพื้นที่ภายในอาคาร หรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอก่อนภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอดังกล่าว

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับข้อเสนอดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ และจะกำหนดราคามูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมมือกันอย่างเต็มที่ในการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาเช่าลงทุน หรือการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปี นับจากวันที่ผู้ให้สัญญาตอบรับข้อเสนอของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ตอบรับข้อเสนอก่อนภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้นหรือกองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้
 - 4.1 จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันครบกำหนดระยะเวลาตอบรับข้อเสนอ หรือวันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ
 - 4.2 ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์
5. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ข้อ 1 ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) นี้อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป (หากมี))

การใช้ซื้อและเครื่องหมายการค้า	ตลอดอายุของสัญญาเช่าโครงการ ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong (ถ้ามี) หรือชื่อทางการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Prime Hua Lamphong เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการ The Prime Hua Lamphong ตามสัญญาเช่าโครงการได้ทุกประการ โดยไม่มีค่าตอบแทนเพิ่มเติม และให้ถือว่าค่าตอบแทนการใช้สิทธิในข้อนี้รวมอยู่ในค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการแล้วทุกประการ
เหตุผิดสัญญา	<p>คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นเหตุผิดสัญญาและเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหกสิบ (60) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 2. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้สัญญา ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญาในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 3. กรณีการปฏิบัติผิดสัญญาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาเช่าโครงการ 4. ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามทีระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 1 ข้อ 2 หรือข้อ 3 กองทรัสต์มีสิทธิ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เรียกชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น หรือ 1.2 บอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามทีระบุไว้ในเหตุผิดสัญญาข้อ 4 ผู้ให้สัญญาจะเรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลให้ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้หรือทำให้สัญญานี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น 3. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ให้สัญญาทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่

KE

	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>4. ในกรณีที่สัญญาเช่าโครงการสิ้นสุดลง ให้สัญญานับนี้มีผลสิ้นสุดลงตามไปด้วย</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญานับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานับนี้</p> <p>“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัติที่เกิดโดยธรรมชาติ อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน การก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญานับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุดทำการด้วย</p> <p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญานับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญานับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม</p>

(2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายหลัง ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

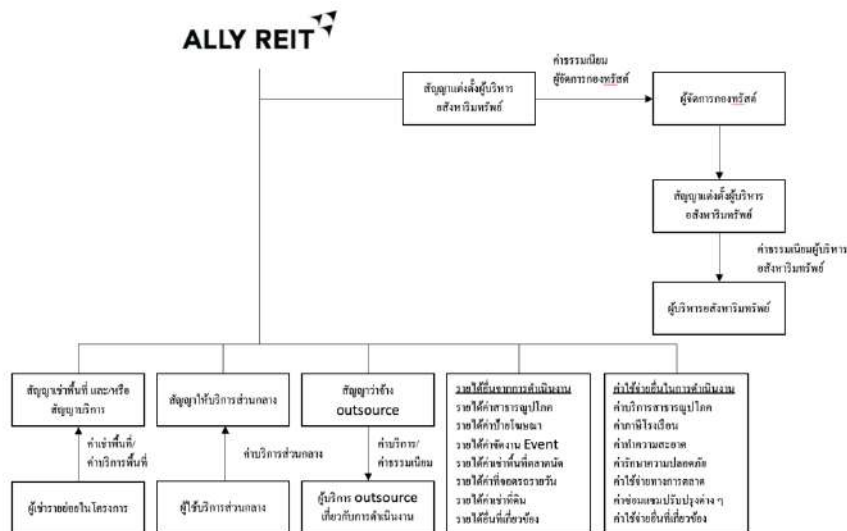
- ไม่มี -

KE 

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอันเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม



2.5.2 รายละเอียดผู้เช่าพื้นที่โครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

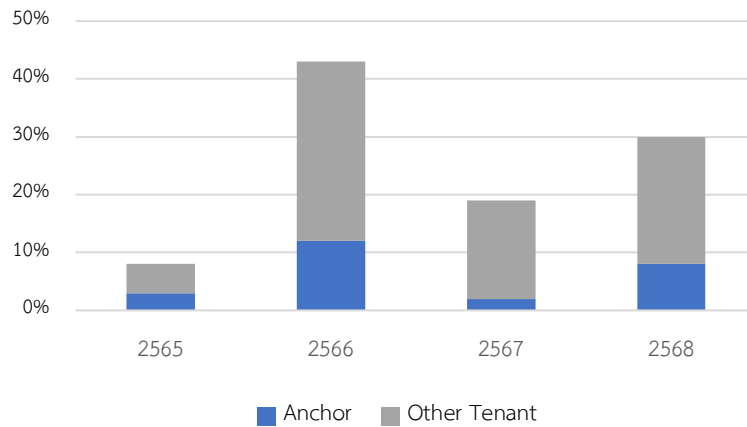
ตารางแสดงพื้นที่ให้สิทธิ อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการ	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (%)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967.1	99.2%	598
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,805.4	98.6%	645
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,577.7	94.7%	548
อมรินทร์ รามอินทรา	5,212.5	93.2%	400
แอมพาร์ค จุฬา	6,714.6	88.6%	533
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	11,342.1	88.4%	424
สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,305.0	93.7%	484
สยามกร เพลส รังสิต	3,389.2	94.1%	524
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,618.2	84.0%	533
เดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,925.0	83.9%	670
กาตฝรั่ง วิลเลจ	7,005.1	88.5%	356
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,006.3	84.2%	367
เดอะไพรม์ หัวลำโพง	4,346.2	70.6%	431
รวม	160,214.4	93.4%	546

ข้อมูล ณ สิ้นรอบบัญชี 2565

KE

อัตราकरणกำหนดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 <p>วงเงินที่ 2 : วงเงินกู้สัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท</p> <p>วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)</p>
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 เป็นอัตราค่าธรรมเนียมคงที่</p>
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1

KE

SR

	<ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น <p><u>วงเงินกู้ที่ 2</u></p> <ol style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น 																
การชำระดอกเบี้ย	ชำระในวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส																
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อ ๆ ไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>งวดการชำระคืน</th><th>จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 4</td><td>อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>5 - 8</td><td>อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>9 - 12</td><td>อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>13 - 16</td><td>อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>17 - 20</td><td>อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>21 - 23</td><td>อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้</td></tr> <tr> <td>24</td><td>ชำระหนี้สินส่วนที่เหลือทั้งหมด</td></tr> </tbody> </table>	งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด	1 - 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	5 - 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	9 - 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	13 - 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	17 - 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	21 - 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้	24	ชำระหนี้สินส่วนที่เหลือทั้งหมด
งวดการชำระคืน	จำนวนเงินต้นที่ชำระคืนต่องวด																
1 - 4	อัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
5 - 8	อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
9 - 12	อัตราร้อยละ 1.25 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
13 - 16	อัตราร้อยละ 1.50 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
17 - 20	อัตราร้อยละ 1.75 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
21 - 23	อัตราร้อยละ 2 ของจำนวนเงินกู้ทั้งหมดที่เบิกใช้																
24	ชำระหนี้สินส่วนที่เหลือทั้งหมด																
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้																
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 1 สิทธิการเช่าในโครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสัมมากร เฟลสรามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2 สิทธิการเช่าในโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกันสำหรับวงเงินกู้ที่ 2 																

KE

	4. สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) ครั้งที่ 2 (โครงการที่ 11) และที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
--	---

3 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2565

ในปี พ.ศ. 2565 ที่ผ่านมาสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงดำเนินอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา แต่หากมองในภาพรวมของทั้งปี พ.ศ.2565 อาจถือได้ว่าเป็นจุดเริ่มต้นของสถานการณ์หลังการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เนื่องจากในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2565 รัฐบาลได้มีการเพิ่มศักยภาพ และโอกาสในการเข้าถึงวัคซีนป้องกันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในรูปแบบวัคซีนชนิดสารพันธุกรรม (mRNA) เพิ่มขึ้น อีกทั้งประชาชนเองได้มีการสร้างภูมิคุ้มกันหมู่จากการติดเชื้อที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่งผลให้สังคมในภาพรวมเริ่มกลับมาใช้ชีวิตในรูปแบบใกล้เคียงปกติมากยิ่งขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติถึงผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยด้านผลผลิตที่ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 2.2 ในช่วงไตรมาสที่ 1 และปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 2.5, 4.6 และ 2.6 ในไตรมาสที่ 2 ถึง ไตรมาสที่ 4 ตามลำดับ

โดยภาพรวมของปี พ.ศ. 2565 ทั้งปีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยด้านผลผลิตปรับตัวสูงขึ้น ร้อยละ 2.6 ซึ่งสูงกว่าปีพ.ศ. 2564 ที่ปรับตัวขึ้นเพียงร้อยละ 1.5 ตามสถานการณ์ที่ขึ้นในด้านการท่องเที่ยวการปรับตัวที่สูงขึ้นของการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 6.3 สูงขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในปีพ.ศ. 2564 ในทางกลับกันสถานการณ์เงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปีสูงขึ้นร้อยละ 6.08 มากที่สุดในรอบ 24 ปี โดยมีสาเหตุหลักอันเนื่องมาจากราคาพลังงาน และอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาสินค้าปรับขึ้นราคาสูงขึ้น จึงส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้นในปีที่ผ่านมา

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในปี พ.ศ.2566

ในปีพ.ศ. 2565 ที่ผ่านมาเปรียบเสมือนช่วงแรกของยุคหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ประชาชนเริ่มกลับมาใช้ชีวิต และทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้อย่างปกติมากยิ่งขึ้น ประกอบกับรัฐบาลได้มีการออกมาตรการผ่อนปรนหลายมาตรการ อาทิเช่น มาตรการเกี่ยวกับการจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานดนตรี งานอีเวนต์ งานเทศกาล และมหกรรมต่าง ๆ และ มาตรการผ่อนปรนในร้านอาหารสำหรับการจำหน่ายอาหารหรือเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ เป็นต้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้คาดว่าแนวโน้มของเศรษฐกิจประเทศไทยจะขยายตัวสูงขึ้นร้อยละ 3.7 โดยมีปัจจัยหลักจากด้านการท่องเที่ยว ซึ่งคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่า 27.5 ล้านคน และการขยายตัวของอุปโภคบริโภคในประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2565 ที่ร้อยละ 3.2 รวมถึงการขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของภาคการเกษตรและอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอาจสูงขึ้นในช่วงประมาณร้อยละ 3.0

ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกภายในประเทศไทยปี พ.ศ. 2565

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ผ่อนคลายลง ประกอบกับมาตรการผ่อนปรนที่ส่งผลต่อธุรกิจอุตสาหกรรมค้าปลีกในหลากหลายมาตรการ จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด แสดงให้เห็นว่าในปีพ.ศ. 2565 พื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่เดิมในจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ใกล้เคียงกับปี พ.ศ.2564 ที่ประมาณ 8.0 ล้านตารางเมตร อันเนื่องมาจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ผ่านมา ในทางกลับกันในปีพ.ศ. 2565 ได้มีโครงการค้าปลีกที่อยู่ในแผน และระหว่างการก่อสร้างสูงถึงประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร หรือคำนวณเป็นร้อยละ 18.7 ของพื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่เดิม

ICE

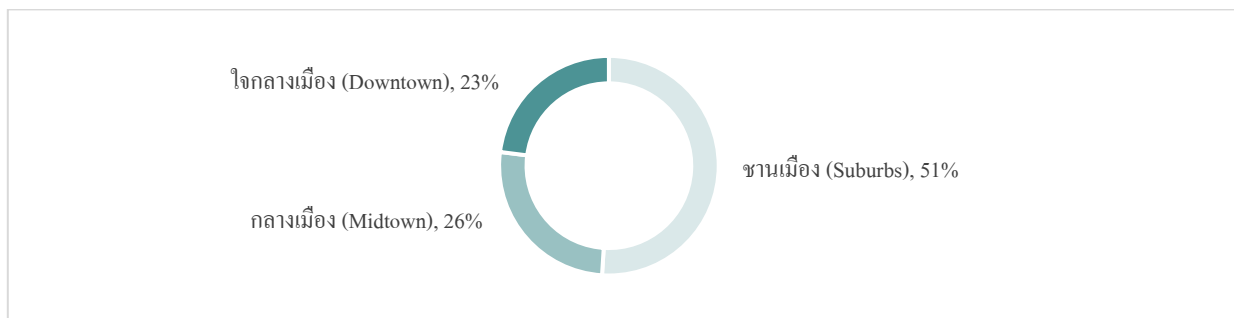
ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเสร็จทั้งหมดภายในปีพ.ศ. 2569 โดยในปีพ.ศ. 2565 ประเภทของธุรกิจในรูปแบบศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ยังคงครองสัดส่วนในอุตสาหกรรมมากที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 61 ,ในรูปแบบของคอมมูนิตีมอลล์มีสัดส่วนร้อยละ 14 และในประเภทอื่น ๆ อาทิเช่น ซูเปอร์สโตร์, ห้างสรรพสินค้า และร้านค้าปลีกค้าที่อยู่ภายในอาคาร โดยพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ยังคงตั้งอยู่ในย่านชานเมืองกว่าร้อยละ 51 ,ย่านกลางเมืองร้อยละ 26 และย่านตัวเมืองกรุงเทพมหานครร้อยละ 23 จากรายงานคาดการณ์ว่าในช่วงระยะประมาณ 5 ปี ธุรกิจค้าปลีกนั้นจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องในย่านชานเมืองต่อไป

แผนภาพ: แสดงสัดส่วนในอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย แยกตามประเภทศูนย์การค้า พ.ศ.2565



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภาพ: แสดงสัดส่วนทำเลที่ตั้งของธุรกิจอุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศไทย พ.ศ.2565



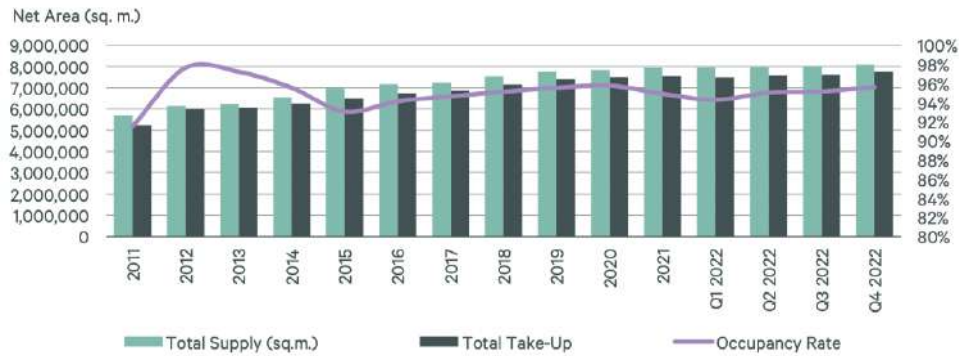
ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประจำปี พ.ศ. 2565 อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) รวมอยู่ที่ร้อยละ 96 โดยย่านชานเมืองจะมีอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) สูงสุดที่ร้อยละ 97 และต่ำสุดในย่านใจกลางกรุงเทพมหานครที่ร้อยละ 92 หากแบ่งตามประเภทของธุรกิจค้าปลีกนั้น ศูนย์การค้าประเภทซูเปอร์สโตร์จะมีอัตราการปล่อยเช่าสูงสุดที่ร้อยละ 99 และต่ำสุดในประเภทห้างสรรพสินค้าที่อัตราร้อยละ 85 ในส่วนของประเภทคอมมูนิตีมอลล์นั้น มีอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 91 ซึ่งมีอัตราการปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม ในขณะที่เดียวกันความต้องการในการเช่าพื้นที่ในอุตสาหกรรมค้าปลีกประจำปี พ.ศ. 2565 เพิ่มขึ้น โดยสังเกตจากอัตราการปล่อยเช่าที่สูงขึ้นจากปี พ.ศ.2564 ในอัตราร้อยละ 1.6 หากเปรียบเทียบในปี พ.ศ.2564 ซึ่งมีอัตราการปล่อยเช่าที่ลดลง โดยผู้เช่าเน้นมุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีอัตราการปล่อยเช่าอยู่ที่ร้อยละ 97 และคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตอันใกล้

KE

กราฟ: การเปรียบเทียบ อุปสงค์อุปทาน และอัตราการปล่อยเช่า ของอุตสาหกรรมค้าปลีก

ปี พ.ศ.2554 ถึง พ.ศ.2565 – กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปี พ.ศ.2566

จากการกลับมาใช้ชีวิตปกติมากขึ้นของประชาชนส่วนใหญ่หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงเศรษฐกิจประเทศไทยที่มีการปรับตัวดีขึ้นและการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มการเติบโตอย่างแข็งแกร่งในปี พ.ศ. 2566 โดยคาดการณ์พื้นที่ค้าปลีกที่จะสร้างเสร็จใหม่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีเพิ่มขึ้นประมาณ 500,000 ตารางเมตร สะท้อนการที่ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกต่างๆ กลับมาขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วมากขึ้น ส่วนใหญ่โครงการค้าปลีกในจะเสร็จในปี พ.ศ. 2566 จะเป็นโครงการศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้แล้วผู้บริโภคได้เริ่มมีการเพิ่มการใช้จ่ายใช้สอย วัดจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 จนถึงต้นปี พ.ศ. 2566 โดยสรุปแนวโน้มที่เป็นบวกธุรกิจค้าปลีก จะส่งผลดีต่อความต้องการ และอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ในประเทศไทย

4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำนองก่อนตัดสินใจลงทุนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินหรือบุคคลใด ๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนที่อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นการขัดแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการ

KE 

ตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

6.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

6.1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารบางส่วน สัญญาเช่าช่วง และ/หรือ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

6.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards - IFRS) และส่งผล

KE 

กระทบต่อการเงินของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีจะขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ หรือต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

6.1.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ หรือขายหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตของกองทรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มที่อาจจะมีขึ้น

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยกฎหมายดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งแตกต่างไปจากรูปแบบและอัตราการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่เดิม ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมินหรือราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่นี้จะไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่มนั้น อาจถูกเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่รับโอนมา หากกรมสรรพากรพิจารณาว่าการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่เข้าหลักเกณฑ์โอนกิจการทั้งหมด โดยในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม อยู่ระหว่างการทำข้อหารือกับกรมสรรพากรเพื่อทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม หากผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากร แตกต่างจากที่ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาด้านภาษีอากร ประเมินและคาดการณ์ไว้ กองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม และค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า ทั้งนี้ ในการพิจารณาตั้งสมมติฐานของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมที่อาจเกิดขึ้นหากกองทรัสต์จะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวไว้แล้ว (ประมาณการมูลค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องชำระดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 280 ล้านบาท หรือเท่ากับประมาณร้อยละ 7.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CRYSTAL ณ วันที่แปลงสภาพ ไม่รวมค่าใช้จ่าย ภาระต้องเสียภาษีเพิ่มเติม และ/หรือ เบี้ยปรับเงินเพิ่มและค่าปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น สำหรับการชำระภาษีไม่ถูกต้องหรือล่าช้า)

6.1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับรายได้จากการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ (Community Mall) รายได้หลักของกองทรัสต์จึงมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของแต่ละโครงการ ดังนั้นหาก ผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์รายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือหากผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะทางการเงินที่ต้อยลง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการชะลอตัวลงของเศรษฐกิจโดยรวมและ/หรือของประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น และ/หรือ ปัจจัยอื่นใดที่อยู่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเหล่านั้น เช่น การซ่อมถนนในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ เป็นต้น อาจเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบางส่วนเหล่านั้นผิดนัดชำระ และ/หรือ ชำระค่าเช่าได้ล่าช้า และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ตลอดจนอาจปรากฏกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาดำเนินการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่า ส่งผลให้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดนัดชำระหนี้ หรือทำผิดข้อตกลงอื่นใดในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้ชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วน นอกจากนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีการกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยต้องดำเนินการแจ้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นเวลา 1 ถึง 2 เดือนล่วงหน้าก่อนวันหมดอายุของสัญญาว่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือไม่ โดยในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยยังต้องชำระค่าเช่ารายเดือนต่อไปจนถึงวันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่น ๆ ที่ผู้เช่ารายย่อยต้องรับผิดชอบด้วย ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ด้วยมาตรการต่าง ๆ ดังกล่าว จะช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แต่ละโครงการมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับดีอย่างสม่ำเสมอ โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในแต่ละปีของปี 2558 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2562 สูงกว่าร้อยละ 80 ทุกโครงการ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจะมีการกระจายตัวในด้านทำเลที่ตั้งและในด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น อีกทั้งเนื่องจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 1 ถึง 3 ปี ดังนั้นเนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจึงมีการกระจายตัวของปีที่ครบกำหนดสัญญา จึงทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีความคล่องตัวในการปรับเปลี่ยนร้านค้าในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผลการดำเนินงานด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่หลากหลายและความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยจึงอยู่ในระดับที่จำกัด อนึ่ง รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทของและปีที่ครบกำหนดสัญญาของแต่ละโครงการแสดงไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.1.5 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีสัดส่วนพื้นที่ที่เช่าและสัดส่วนค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ ส่งผลให้รายได้ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าหลักมีสัดส่วนที่เป็นนัยสำคัญต่อรายได้หลักทั้งหมดของกองทรัสต์โดยหากพิจารณาสัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 นั้น ผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 28 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยประกอบไปด้วยประเภทธุรกิจที่มีความหลากหลาย เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต โลฟิสต์ส เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน อาหารและเครื่องดื่ม และแฟชั่น ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าเข้ามายังโครงการ ซึ่งส่งผลในแง่บวกต่อการเพิ่มโอกาสในการจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยรายอื่นภายในโครงการ หรือกล่าวได้ว่าผู้เช่าหลักเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความน่าสนใจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต่อผู้เช่ารายย่อยจากปริมาณลูกค้าผู้เช่ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในโครงการ ดังนั้นการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โดยรวมของโครงการ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลในอดีตย้อนหลังในช่วง 1 ถึง 3 ปีที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่ารายย่อยในโครงการมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ยโดยประมาณร้อยละ 83 และกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เจ้าของโครงการมีช่วงระยะเวลาเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่อยู่ในช่วงประมาณ 6.8 เดือน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) มีแนวโน้มในการต่ออายุสัญญาสูงกว่าอัตราเฉลี่ยเนื่องจากมีความต้องการคงพื้นที่เช่าตามกลยุทธ์ทางธุรกิจ เช่น รักษาส่วนแบ่งการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในการตกแต่ง ปรับปรุงพื้นที่ที่เช่าในมูลค่าที่สูงกว่าพื้นที่เช่าทั่วไป โดยในภาพรวมแล้วสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าหลักจะกำหนดให้ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 ถึง 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิม อีกทั้งจากรูปแบบการบริหารงานแบบรวมศูนย์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการรวบรวมข้อมูลผู้เช่าหลักของแต่ละทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวนถึง 10 โครงการ กอปรกับประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนในการบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีช่องทางที่เพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักที่จะไม่ต่ออายุสัญญาและคาดว่าผลกระทบของความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลักต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

6.1.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่องของกองทรัสต์ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า จำนวน 10 โครงการ จำเป็นต้องได้รับการดูแลปรับปรุงหรือซ่อมแซมให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ โดยในปัจจุบันโครงการทุกโครงการอยู่ในสภาพที่ดี และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการให้มีการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีหรือเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม (Maintenance and Minor Renovation) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมดังกล่าวถือเป็นต้นทุนด้านการดำเนินงานซึ่งอยู่ภายใต้ดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ และโดยทั่วไปจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน

KE 

ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ งานระบบ ของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.7 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เพราะมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด และในส่วนของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยโดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือก่อสร้างใหม่ โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทรัสต์เห็นสมควร โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้เช่าและ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ (สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์) เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับบางโครงการ เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดการรายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของกองทรัสต์ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณี



ที่พื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน เกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ได้ลงทุน กองทรัสต์อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

6.1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องยินยอมให้มีการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ และผู้เช่ารายย่อยต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าว และไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าพื้นที่อันเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย ดำเนินการประสานงานการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เป็นกองทรัสต์ โดยดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับทราบโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยรับทราบและยินยอมการเปลี่ยนคู่สัญญา ทั้งนี้ เนื่องจากข้อสัญญาอื่น ๆ ที่สำคัญในสัญญาให้เช่าพื้นที่กับลูกค้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงคาดว่า การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ หากผู้เช่ารายย่อยปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละราย จะทำหน้าที่แทนกองทรัสต์ในการจัดเก็บค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นใดตามสัญญาจากผู้เช่ารายย่อย อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว โดยจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารถดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการ



จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ หากกรณีที่กองทรัสต์จะมีผู้เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 2 ราย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละรายมีความเชี่ยวชาญคนละด้าน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใดรายหนึ่ง ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์อีกรายหนึ่งสามารถเข้าทำหน้าที่ทดแทนได้ในทุกหน้าที่ ถึงแม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรับประกันได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ทดแทนจะไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ต่อกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์มีผู้จัดการกองทรัสต์ 2 รายบริหารร่วมกัน ซึ่งอาจมีความเห็นหรือมีแนวทางในการตัดสินใจที่แตกต่างกันและไม่สามารถตกลงหรือหาข้อสรุปร่วมกันได้ ในที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ทำให้เกิดความล่าช้า ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงร่วมกันเพื่อกำหนดวิธีการและมาตรการในการพิจารณามติที่เป็นสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งข้อตกลงร่วมกันดังกล่าวจะช่วยลดความเป็นไปได้ที่จะทำให้เกิดสถานการณ์ที่ไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ (Deadlock)

6.1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างรายได้และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามที่ได้ได้รับมอบหมายภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังเช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการตามกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์หรือหากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งมีระยะเวลาของสัญญา 3 ถึง 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ครบกำหนดอายุสัญญาลงหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น

ทั้งนี้ ARM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มี บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และ บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัดเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บจ. เค.อี.รีเทล และ บจ. เดอะคริสตัล ราชนฤกษ์ รีเทล (ถือหุ้นโดย บจ. เค.อี.รีเทล) ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการชุดปัจจุบันของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการ CDC โครงการ TC และ โครงการ TCR ตามลำดับ และ ARM มีคณะกรรมการและกรรมการของเป็นคณะทำงานชุดเดียวกัน และ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด และ บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัดและ/หรือ บจ. เค.อี.รีเทล

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

6.1.11 ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากผู้ที่อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ARM ซึ่งจะเข้าเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกันกับ บริษัท เดอะ คริสตัล รีเทล จำกัด (“บจ. เดอะ คริสตัล รีเทล”) ซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ (3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จึงอาจเกิดขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการทำงานทางธุรกิจ ตลอดจนในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งรวมไปถึงการกำกับและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้อง

KE

ดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม ทั้งนี้ กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ได้รับผลประโยชน์ที่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบ บริหารจัดการ ซึ่งส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

ทั้งนี้ ARM อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้ 1) ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ ซึ่งตั้งอยู่ในระยะทางห่างจากโครงการ SPRP และโครงการ TCR ประมาณ 7 กิโลเมตร และ 19 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในระยะที่ห่างกันพอสมควรจากของโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และยังมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน 2) พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน 3) พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC และ 4) พื้นที่โครงการอื่นที่ ARM รับผิดชอบบริหารจัดการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และพื้นที่อื่นในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุอยู่ในข้อ 10.5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ 2-10 ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ การกำหนดกรอบราคา การเสนอพื้นที่เช่าอย่างเท่าเทียมไม่แบ่งแยก และการทำรายงานสรุปผลการตัดสินใจของผู้สนใจ

6.1.12 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 2,875 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 380 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเป็นหลักประกันเพื่อการได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งสิทธิในค้ำประกันหรือสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โปรดศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขเกี่ยวกับร่างสัญญากู้ยืมเงิน ได้ใน ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ข้อ (7) การกู้ยืมเงิน

ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้เงินกู้ยืมส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการบังคับจำนองในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ ประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

KE

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ หรือภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสภาพคล่องของกองทรัสต์ และทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันทางการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องจะอนุญาตให้กองทรัสต์ทำได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับข้อจำกัดของกองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินกู้ยืมได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อันเป็นเหตุผิดสัญญาแล้วนั้น และภายใต้สัญญากู้ยืมเงินมีการให้หลักประกันแก่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจพิจารณาบังคับหลักประกัน (เช่น การขายทอดตลาด) เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ โดยเมื่อสถาบันการเงินได้รับเงินจากการบังคับหลักประกันแล้ว ภายหลังจากสถาบันการเงินดำเนินการหักชำระเงินต้น ดอกเบี้ย เบี้ยปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว กองทรัสต์จึงจะได้รับเงินจำนวนที่เหลือหลังจากการหักชำระหนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6.1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย

ICE

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

6.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.2.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระที่ดินใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน และ (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเข้าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด

KE 

หรือ การปรับเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (Investment Portfolio) เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ

6.2.2 ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น

การที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทำให้การลงทุนของกองทรัสต์กระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ กองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ หรือกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภท ดังนั้น หากเกิดภาวะที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาวะเศรษฐกิจฝืด ปัญหาความไม่สงบทางการเมือง อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ มากกว่ากองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภทมากกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่โอนมาจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการกระจายตัวของที่ตั้งของแต่ละทรัพย์สินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนั้น การลงทุนของกองทรัสต์จึงมีการกระจายความเสี่ยงการลงทุนในระดับหนึ่ง

6.2.3 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการศูนย์การค้า ดังนั้นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่สูงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคจากปัจจัยต่าง ๆ ดังเช่นความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งทำให้เกิดความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ รวมถึงมีจุดเด่นด้านกลยุทธ์ราคา ความหลากหลายของสินค้าและความสะดวก ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีก ซึ่งถือเป็นผู้เช่าหลักของศูนย์การค้า และผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการที่จำเป็นต่าง ๆ ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า และจะร่วมกันวางแผนกลยุทธ์และมาตรการเพื่อพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความแตกต่างและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงแนวคิดใหม่ ๆ ให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคและเพื่อให้เกิดเป็นประสบการณ์ที่น่าประทับใจ

KE



6.2.4 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากรัฐบาล หรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ถูกเวนคืนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าโครงการได้ จะถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวเป็นอันยุติและยกเลิกต่อกันโดยทันทีในวันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน โดยกองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนตามวิธีการคำนวณค่าทดแทนตามสูตรการคำนวณที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ เงินส่วนที่เหลือทั้งหมดหลังการจ่ายเงินให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์ยังเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้ถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ต่อไป

6.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่จะลงทุนและไม่พบว่าทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว รายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบที่ใช้ที่ให้แก่โดยเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน อยู่ภายใต้ขอบเขตจำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงรับผิดชอบใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6.2.6 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

6.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย ภัยจากการก่อวินาศกรรม และ/หรือ เหตุสุดวิสัย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นมีการกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้ผลกระทบจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ที่ได้กล่าวถึงข้างต้นอยู่ในวงจำกัด นอกจากนี้กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้จัดให้มีการประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดต่อบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินมีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน เพื่อให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีการคุ้มครองที่ครอบคลุมค่าเฉลี่ยของรายได้สุทธิประมาณ 18 ถึง 24 เดือน หรือระยะเวลาตามที่กองทรัสต์เห็นสมควร

KE



6.2.8 ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอ็มมัย-รามอินทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะลงทุน จำนวนที่จอดรถบนดินและในที่อยู่ในอาคารที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่ออำนวยความสะดวกของผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในศูนย์การค้าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะจัดหาพื้นที่ที่จอดรถอื่นเพิ่มเติมให้เพียงพอ ตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลโดยกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญาเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการทั้ง 3 โครงการ และสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้หากผู้ให้เช่าโครงการดังกล่าว และ/หรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ และผู้มาใช้บริการโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่ที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าของโครงการใกล้เคียง ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ TCR โครงการ SPRS และโครงการ SPRP ซึ่งปัจจุบันได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถระยะสั้นจากบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมแก่ผู้ให้บริการภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถดังกล่าว อาจส่งผลให้จำนวนที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในโครงการซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกต่อผู้ที่ใช้บริการและผู้เช่ารายย่อยภายในโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหา/จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้บริการ โดยจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้ใช้บริการและต้นทุนในการให้บริการที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ที่กองทรัสต์จัดหาและมีไว้จะเพียงพอต่อความต้องการในอนาคตของผู้ใช้บริการในโครงการ

6.2.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CRYSTAL และการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางเป็นทางที่เชื่อมต่อกับถนนส่วนบุคคลซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนและไม่ได้มีสิทธิการใช้ถนนดังกล่าว ทั้งนี้แม้ว่าจากข้อเท็จจริงจะมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผยมาโดยตลอด แต่ไม่มีเอกสารหลักฐานทางราชการใด ๆ ที่ระบุว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวได้ นอกจากนี้ รวมถึงบางโครงการ มีทางเข้าออกโครงการบางทางที่เป็นถนนสาธารณะที่ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาให้กองทรัสต์ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางเพิ่มเติม ซึ่งหากการขออนุญาตไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะอาจไม่สามารถใช้เส้นทางทั้งหลายดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสู่โครงการเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนถนนส่วนบุคคล ผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าหากมีประชาชนทั่วไปร่วมใช้ประโยชน์ในถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเปิดเผย การที่เจ้าของที่ดินจะปิดกั้นการใช้ประโยชน์ในส่วนถนนส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทำได้อย่างยากหรือใช้ระยะเวลานาน เนื่องจากจะกระทบสิทธิของบุคคลอื่นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ โครงการเหล่านี้ทุกโครงการยังมีถนน

สาธารณะประโยชน์อื่นเป็นทางเข้าออก ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับเอกสารและได้ดำเนินการตรวจสอบว่าทุกโครงการเหล่านี้ได้รับอนุญาตเชื่อมต่อทางเข้าออกถนนสาธารณะอย่างถูกต้องแล้ว ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่าและ/หรือ อัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลงจากการที่ผู้ใช้บริการโครงการไม่สามารถใช้เส้นทางเหล่านั้นเป็นทางเข้าออกได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ และไม่น่ากระทบต่อการดำเนินงานจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

6.2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษา และผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง พบว่าโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนบางโครงการได้มีการดัดแปลงหรือเพิ่มเติมพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการ โดยบางส่วนของพื้นที่ดังกล่าวอาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนหรือยังอยู่ระหว่างการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) การก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารภายในโครงการ SPRM โครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ Plearnary (2) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุมของโครงการ Plearnary และ (3) การก่อสร้างหรือต่อเติมพื้นที่ที่นำไปจัดหาประโยชน์ของโครงการ SPRM โครงการ CDC และโครงการ TC

ในกรณีของการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร (โครงการ CDC โครงการ TC โครงการ Plearnary และโครงการ SPRM) การก่อสร้างโครงหลังคาคลุม (โครงการ Plearnary) และการก่อสร้างดัดแปลงพื้นที่ส่วนต่อเติมของโครงการ CDC โครงการ TC และโครงการ SPRM ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ขอความร่วมมือและประสานงานไปยังเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเพื่อสอบถามถึงความเป็นไปได้ในการแก้ไขเรื่องการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ได้รับแจ้งจากทางเจ้าของทรัพย์สินของโครงการว่าการก่อสร้างดัดแปลงดังกล่าวได้ดำเนินการจนเสร็จสิ้นมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควรแล้ว และการแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนดังกล่าว (เช่น การรื้อถอนหรือทุบทำลาย) อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อย ผู้มาใช้บริการ และการดำเนินงานของโครงการในภาพรวม จึงไม่สามารถดำเนินการตามที่ยุ่ก่อตั้งทรัสต์หรือได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว กองทรัสต์จึงจะไม่ลงทุนในทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงหลังคาคลุม และพื้นที่ส่วนต่อเติมต่าง ๆ ที่อาจมีการดำเนินการไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วน และพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้ความครอบครองของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอื่น ๆ ของโครงการ

ในแง่ของความปลอดภัยทางวิศวกรรม ทางผู้ก่อตั้งทรัสต์และที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ หากจะต้องมีการใช้งาน ก่อสร้าง ปรับปรุง แก้ไข หรือรื้อถอนพื้นที่ส่วนต่อเติมโครงหลังคาคลุม หรือทางเชื่อมอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว กรณีไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างและฐานรากของทรัพย์สินของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการรับน้ำหนักของเสา คาน และโครงสร้างต่าง ๆ ซึ่งความเห็นดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือรับรองของวิศวกรรับอนุญาตที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จัดให้เข้ามาดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่ส่วนต่อเติมของแต่ละโครงการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและไม่ขัดข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการและคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติมข้างต้นที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ทางเชื่อมระหว่างอาคาร) โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายและการดำเนินการซ่อมแซม

KE 

แก้ไข หรือรื้อถอนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ส่วนดังกล่าวทุกกรณี (รวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุน (Capital Expenditure)) นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำกร หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจะระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินว่าในการดำเนินการใด ๆ กับพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการปรับปรุงพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการของกองทรัสต์ในภาพรวมน้อยที่สุดทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวหรือมีการปฏิบัติผิดเงื่อนไขของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริงจากเจ้าของทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากการผิดสัญญาหรือข้อตกลงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ เช่น ค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอื่นเลิกสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากผลกระทบดังกล่าว ความเสียหายจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ หรือค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการเยียวยาความเดือดร้อนรำคาญจากการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการข้างต้น กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนผ่านสิทธิการเช่าโดยตรง เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่ากองทรัสต์จะสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว และสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้มาใช้บริการของโครงการได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนนี้ทั้งหมดตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยกองทรัสต์หรือตามสัดส่วนที่จะได้ตกลงกับกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าว ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าอาจจะมีความเสี่ยงที่บริษัทประกันภัยอาจพิจารณาปฏิเสธไม่ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าเจ้าของทรัพย์สินของโครงการได้ดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวซึ่งอาจเข้าข่ายเป็นการผิดเงื่อนไขการเอาประกันภัยของกองทรัสต์ อาทิ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติม หรือการดัดแปลงแก้ไขสภาพหรือโครงสร้างของทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงต่อการเสียหายหรือถูกทำลายเพิ่มมากขึ้น ฯลฯ เป็นต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของทรัพย์สินของโครงการโดยระบุให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการที่จะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนต่อเติมที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นที่แน่ใจว่าการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สินของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเข้าเยี่ยมชมและตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในสภาพดีและเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการระจำยอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

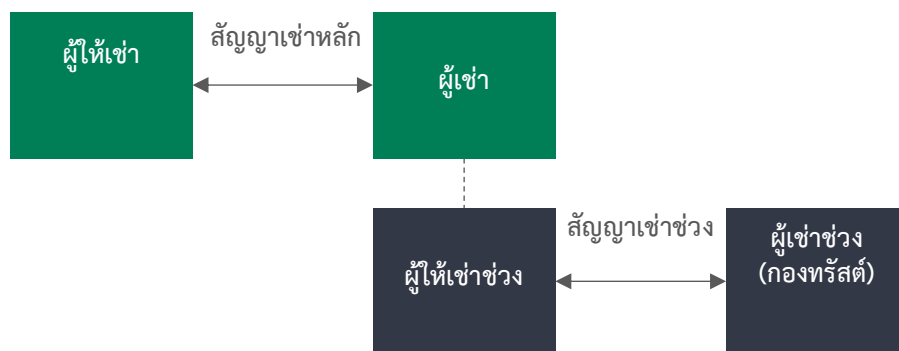
ที่ดินบางส่วนในโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนผ่านการรับโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CRYSTAL ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของที่ดินข้างเคียงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น กรณีจึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้

ICE 

ประโยชน์บนพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวมีเนื้อที่ปรากฏตามเอกสารโฉนดที่ดินประมาณ 1 งาน 48.00 ตารางวาเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ CDC อยู่แล้ว และข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าที่ดินภาระจำยอมถูกใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของโครงการ CDC ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าแต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ CDC อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บางส่วนของที่ดินในโครงการ TCR ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมในลักษณะเดียวกัน แต่เป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 และ 40320 ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40320 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในขณะที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 40319 ถึงแม้จะมีใช้ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ แต่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินอีกทอดหนึ่ง เพื่อประโยชน์เรื่องทางเข้าออก การสัญจร และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ TCR ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ดังนั้น แม้กรณีจะมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมได้อย่างเต็มที่ แต่ปัจจุบันที่ดินภาระจำยอมนั้นมีสภาพเป็นถนนสำหรับเดินทางสัญจรภายในโครงการ TCR อยู่แล้ว ประกอบกับเป็นภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหรือที่กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์จากเจ้าของโครงการโดยตรง ด้วยเหตุนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการภาระจำยอมดังกล่าวไม่ได้ขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือการจัดหาประโยชน์และการดำเนินงานของโครงการ TCR อย่างมีนัยสำคัญ

6.2.12 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน



ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) โครงการ I'm Park โครงการ Plearnary โครงการ SPRS โครงการ SPRP และโครงการ The Scene เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยที่ดินจำนวนสามแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารนั้นปัจจุบันเป็นสิทธิการเช่าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวนสามแปลง

KG

ดังกล่าว (ที่ดินที่เหลืออีกแปลงซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 40319 นั้นกองทรัสต์จะได้รับเพียงสิทธิการใช้ที่ดินซึ่งมีรายละเอียดของความเสียหายอยู่ในหัวข้อถัดไป) สำหรับโครงการ I'm Park ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ประกอบไปด้วยทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการและพื้นที่ภายในอาคารโครงการ โดยทรัพย์สินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามข้อตกลงข้อ 10.14 ของสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ระหว่าง บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ กับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสัญญาฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ โครงสร้างการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และกองทรัสต์จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักของผู้ให้เช่าช่วง ดังนั้น ถึงแม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าช่วงจะเป็นไปอย่างถูกต้อง และ/หรือ จะได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์อาจผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักจนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง เช่น การไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งหากสัญญาหลักดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงจึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้วางแนวทางการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวโดยสำหรับทุกโครงการที่มีลักษณะการลงทุนด้วยการเช่าช่วง สัญญาตกลงกระทำการจะมีข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าโครงการจะต้องได้รับความยินยอมในการให้เช่าช่วงที่ดินและ/หรือ พื้นที่อาคารของโครงการให้เรียบร้อยก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการ และกำหนดให้ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ ควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงแต่ละรายให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมเพื่อแสดงถึงสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วงที่มีความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก ตลอดจนเจรจาเงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนให้ครอบคลุมถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาและการเลิกสัญญาให้รัดกุม เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระไว้แล้วล่วงหน้าคืนในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์รวมถึงในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักโดยความผิดของผู้ให้เช่าโครงการจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่สิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยังพิจารณามาตรการเพื่อลดความเสี่ยงเพิ่มเติมรายโครงการ ดังนี้

สำหรับโครงการ TCR โครงการ Plearnary โครงการ SPRS และโครงการ SPRP เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงได้ดำเนินการเจรจามาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาเช่าหลักจากการชำระค่าเช่า ด้วยการปรับแก้ไขสัญญาในสัญญาเช่าหลักโดยเปลี่ยนจากการชำระค่าเช่าที่ดินรายปีเป็นการชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาลงทุนของกองทรัสต์ (ยกเว้นโครงการ Plearnary ที่มีการชำระค่าเช่าที่ดินรายปี) ทั้งนี้เนื่องจาก ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาจากการยกเลิกสัญญาเช่าหลักเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าชดเชยรวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงนั้นได้

สำหรับโครงการ I'm Park และโครงการ The Scene เนื่องจากทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงอาจกำหนดมาตรการลดความเสี่ยงเรื่องการชำระเงินเพิ่มเติม เช่น การเจรจาขอชำระค่าเช่าที่ดินโดยตรงให้แก่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ กำหนดระยะเวลาการชำระค่า

เช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ และผู้ให้เช่าช่วง (ตามสัญญาเช่าช่วง) และผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ตามสัญญาเช่าหลัก) ให้มีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงการถูกยกเลิกสัญญาเช่าหลัก อนึ่ง ปัจจุบัน บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ ได้มีการติดต่อประสานงานเพื่อขอความยินยอมสำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินโครงการแก่งทองทรัสต์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้รับการยินยอมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยแล้วในวันที่ 30 กันยายน 2562

6.2.13 ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ TCR (บางส่วน) และโครงการ SPRM เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วน โดยกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง แต่จะได้รับสิทธิที่อยู่ในรูปแบบของสิทธิการใช้ที่ดินจากผู้ทรงสิทธิการเช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนกลางและที่ตั้งอาคารโครงการบางส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากตัวโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวนสี่แปลง โดยในปัจจุบันเป็นการเช่าที่ดินจากคู่สัญญาที่แตกต่างกัน โดยหนึ่งในโฉนดที่ดินทั้งสี่โฉนดที่ดิน คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40319 นั้น เจ้าของของสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับสิทธิในการเช่าโดยตรง เนื่องจากเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาและการให้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินแก่งทองทรัสต์จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้วย สำหรับโครงการ SPRM ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิการให้ใช้เป็นเพียงข้อตกลงตามสัญญาและไม่สามารถจดทะเบียนได้เช่น การเช่า หรือการซื้อขาย กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้พื้นที่บนบริเวณที่ดินดังกล่าว ซึ่งหากเกิดกรณีการผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเรื่องสิทธิการให้ใช้กับพื้นที่บริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการดำเนินการให้มีข้อตกลงเรื่องสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินจากสัญญาเช่าลงทุนในทรัพย์สินรวมถึงมีการดำเนินการจัดให้มีมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวรายโครงการ ดังนี้

โครงการ SPRM เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่งทองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำการจดจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันกรณีเกิดเหตุผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการได้ เพื่อให้กองทรัสต์จะมีหลักประกันที่แน่นอนสำหรับสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าโครงการจากเหตุดังกล่าว รวมถึงสิทธิในการได้รับค่าเช่าทรัพย์สินส่วนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนจากผู้ให้เช่าโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เนื่องจากผู้ให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงโครงการแก่งทองทรัสต์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และจึงมีผลประโยชน์ไปในทางเดียวกัน ส่งผลให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเป็นไปได้น้อย เนื่องจากผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่งทองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่ารวมถึงเบี้ยปรับให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

สำหรับโครงการ TCR เนื่องจากผู้ก่อตั้งทรัสต์เห็นว่าเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 40319 และเจ้าของของสังหาริมทรัพย์ได้มีการทำธุรกิจร่วมกันมานาน ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ที่ดินและพื้นที่บริเวณโดยรอบของอาคารโครงการอาจจะมีความเป็นไปได้ต่ำเนื่องจากเจ้าของที่ดินรับทราบว่าการให้เช่าที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าในปัจจุบัน และการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์จากทรัพย์สินไม่ได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่จะนำไปสู่ข้อพิพาทเรื่องการให้ใช้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะมีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นหลักประกันให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ได้เป็นสิทธิการใช้ที่ดินของโครงการ SPRM และโครงการ TCR คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้น ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบเรื่องสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวจึงน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

6.2.14 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

6.2.15 ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อย
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษีและค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

6.2.16 ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

6.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

6.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

KE

อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.3.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต แต่มีเพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม CRYSTAL ซึ่งแสดงถึงทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้งทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะการจัดหาประโยชน์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ) ซึ่งส่งผลให้ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์มีความแตกต่างไปจากเดิม นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบของบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจรวมถึงรายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานของสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งอาจแตกต่างจากลักษณะและโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนั้น ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจเป็นการยากสำหรับผู้ลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับ หรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ “งบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นอกจากนี้ ผู้ลงทุนไม่ควรอ้างอิงข้อมูลทางการเงินและสถิติในการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียว เพื่อประเมินผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ในอนาคต

6.3.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ผลการดำเนินงาน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

6.3.4 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ในกรณีที่มิเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

KE 

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ ลงทุนต่างด้าวและทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่ เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น โดยให้ยกเลิกการเสนอขาย เฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับข้างต้น
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่ สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุน ในหน่วยทรัสต์ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.10 “กรณีที่ มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์”

6.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด หลักทรัพย์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 15 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาด หลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อ ขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถกำหนดวัน เริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น

KE



6.3.6 ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

6.3.7 ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ที่ถือหน่วยลงทุนในวันที่กำหนดสิทธิการแปลงสภาพหน่วยลงทุนนั้น ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับการจัดประเภทเงินได้ซึ่งจะนำไปคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมและเลิกกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวม CRYSTAL เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่แปลงสภาพภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้จากการแปลงสภาพจากกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และที่ปรึกษาด้านภาษีของกองทุนรวม CRYSTAL อยู่ระหว่างการจัดทำข้อหารือกับทางกรมสรรพากรเพื่อรับทราบข้อสรุปและแนวทางการในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษีที่ถูกต้องเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว ซึ่งผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรอาจส่งผลให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่กรมสรรพากรพิจารณาว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ลงทุนถือเป็นส่วนแบ่งกำไร หรือเป็นกำไรจากการเลิกกิจการ ซึ่งภาระภาษีของทั้งสองกรณีอาจมีวิธีการคำนวณที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ผลของการตีความและตอบข้อหารือจากกรมสรรพากรแตกต่างจากที่ที่ปรึกษาของกองทุนรวม CRYSTAL ได้เคยให้ความเห็นหรือคาดการณ์ไว้ กรณีนี้อาจส่งผลกระทบต่อแนวทางการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน และก่อภาระหน้าที่เพิ่มเติมเกี่ยวกับภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จ่ายเงินได้

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL ได้ข้อสรุปหรือแนววินิจฉัยข้อหารือที่ชัดเจนจากกรมสรรพากรแล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม CRYSTAL และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CRYSTAL ได้รับทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ของกองทุนรวม CRYSTAL หรือของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้เป็นข้อมูลประกอบการคำนวณภาษีเงินได้ของตนเองเพื่อยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประจำปี 2562 ต่อไป

6.3.8 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี

เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี กำหนดให้มีการทบทวนมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งหากราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีอาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าว เป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานทางบัญชี โดยกองทรัสต์จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อค่าเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์อาจจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นประโยชน์ตอบแทน และบางส่วนเป็นเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยจะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.3.9 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ นอกจากนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าสิทธิการเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าพื้นที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

6.3.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ทั้งนี้ ตลาดที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก ส่งผลให้ยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ที่สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและทำให้การประเมินผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศอาจทำได้ยาก ซึ่งอาจส่งผลต่อปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน โดยแม้ว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนา หรือหากมีการพัฒนาแล้ว จะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

6.3.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน งบประมาณการปรับปรุงและซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้น หรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่

จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.3.12 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัสต์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัสต์ การไหลเข้าของเงินลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดได้ว่ามีข้อมูลนี้อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

6.3.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางโครงการ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคาร โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวโดยตรง ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดให้ก่อนวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารดังกล่าว จะต้องมีการปิดประกาศเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีโอกาสคัดค้านเป็นระยะเวลา 30 วัน ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารของบางโครงการได้ทันทีภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งทรัสต์ขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตกลงร่วมกันเพื่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องไว้ล่วงหน้าและเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สมบูรณ์ตามกฎหมายภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างรวดเร็วภายหลังจากที่ได้มีการก่อตั้งทรัสต์แล้วเสร็จ

6.3.14 ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

6.3.15 ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภา

KE

เมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

6.3.16 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

ประมาณการตามที่จะระบุในเอกสารแนบ 6 “งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563” นั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนของกองทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ของกองทรัสต์นั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้นำมาเป็นการยืนยันถึงผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ได้ระบุไว้ตามเอกสารแนบ อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อหน่วยทรัสต์ที่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

6.3.17 ความเสี่ยงสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ ที่อาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเสนอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ณ วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากำหนด (การเสนอขายต่อประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) เนื่องจากการเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (“Right Offering”) อาจถูกพิจารณาว่าก่อให้เกิดการกระทำที่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลในต่างประเทศหรือส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่หรือต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย และ/หรือกฎหมายของประเทศนั้น ๆ เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกาตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)



ด้วยเหตุนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่ตามปกติในประเทศที่ถูกจำกัดสิทธิ (“ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ”) อาจไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแบบ PPO ของกองทรัสต์ และอาจเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาดตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยในขั้นตอนและกระบวนการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะคาดการณ์โดยแจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงรายชื่อประเทศและสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถูกจำกัดสิทธิ (โดยจะแจ้งรายชื่อประเทศทั้งหมดที่ถูกจำกัดสิทธิอีกครั้งภายหลังได้รับข้อมูล ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการเสนอขาย) ซึ่งในเบื้องต้นอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประเทศดังต่อไปนี้ 1) ประเทศกัมพูชา 2) ประเทศกรีซ 3) ประเทศแคนาดา 4) ประเทศจอร์แดน 5) ประเทศญี่ปุ่น 6) ประเทศเดนมาร์ก 7) ประเทศไต้หวัน 8) ประเทศเนเธอร์แลนด์ 9) ประเทศเบลเยียม 10) ประเทศบราซิล 11) ประเทศบังกลาเทศ 12) ประเทศฝรั่งเศส 13) ประเทศมาเลเซีย 14) ประเทศเยอรมนี 15) ประเทศรัสเซีย 16) ประเทศลาว 17) ประเทศเวียดนาม 18) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ 19) ประเทศสวีเดน 20) ประเทศสหรัฐอเมริกา 21) ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน 22) ประเทศออสเตรเลีย 23) ประเทศอิตาลี 24) ประเทศอิสราเอล 25) ประเทศแอฟริกาใต้ และ 26) ประเทศไอร์แลนด์

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่บุคคลทั่วไป (“Public Offering”) หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

– ไม่มี –

6. เหตุการณ์สำคัญ

- เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร (บางส่วน) ระยะเวลาสิทธิการเช่า 20 ปี 10 เดือน 20 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2585) มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวน 171,800,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) พื้นที่เข้าลงทุน 16,100 ตารางเมตร ตามมติคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable”

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

– ไม่มี –