

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

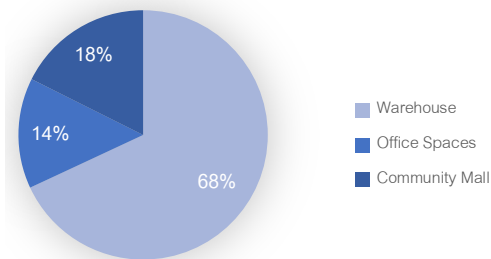
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ 7 พฤศจิกายน 2594

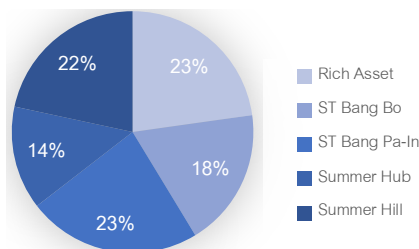
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KTBSTMR
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	2 พฤศจิกายน 2564
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	2,954.70	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2564 (บาท)	9.80
จำนวนหน่วย	301,500,000	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,015
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	3,047.17	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1067
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	4.30	Price/NAV (เท่า)	0.9697
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	5 กุมภาพันธ์ 2564	พาร์ (บาทต่อหน่วย)	10.00

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



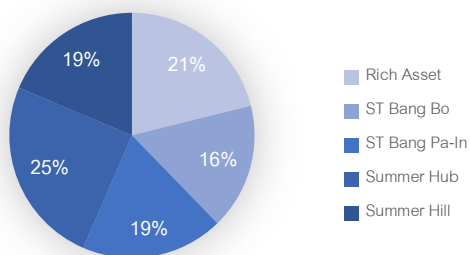
สัดส่วนเงินลงทุน



สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้



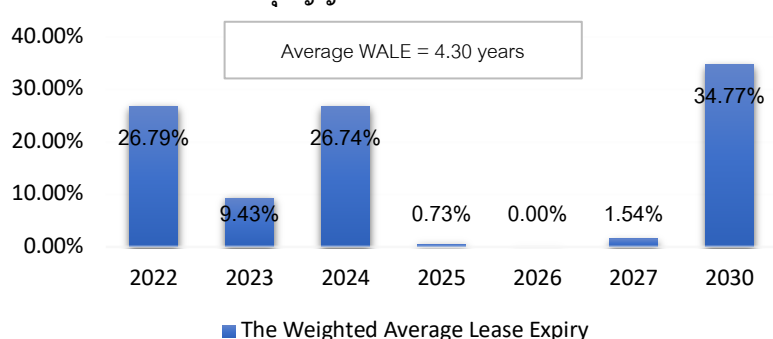
รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม

ไม่มีการกู้ยืมเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานสิ้นปี 2564

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	3,621,477,019 บาท	กำไรสะสม	32,171,916 บาท
หนี้สินรวม	574,305,103 บาท	สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่มี
ส่วนทุน	3,015,000,000 บาท	การจัดอันดับเครดิต	ไม่มี

อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



ราคาประเมินทรัพย์สิน

	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)		
	บจก.เคแอนด์ แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	บจก.เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส	บจก. เอียร์ แอปไพร์ซัล
โครงการริช แอสเซ็ท	632.30		662.00
โครงการเอสที บางป่อ	527.40	528.50	
โครงการเอสที บางปะอิน	668.50	668.80	
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	392.80	385.00	
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	477.90	476.20	

ราคาประเมิน ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2564

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60,000,000	19.90%
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	27,438,700	9.10%
3	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน) (IB)	15,000,000	4.98%
4	บริษัท บาไฮมา จำกัด	10,000,000	3.32%
5	น.ส.พัทธธิดา ไพรัชเวทย์	5,000,000	1.66%
ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว (กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)		49%	
การถือครองหุ้นต่างดาวในปัจจุบัน		0.01%	

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

หากกองทรัสต์ระดมทุน

จำนวนไม่เกิน 3,015.00 ล้านบาท

รายการประมาณการสำหรับช่วงระยะเวลา 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชี
ประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานปกติ	6.75%
ประโยชน์ตอบแทนจากการสนับสนุนผลตอบแทน	-
เงินลดทุน	0.27%
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	7.02%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

(บาทต่อหน่วย)

รายการ	2564 ¹	ตั้งแต่จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทนไม่รวมการประกันรายได้	0.0860	0.0860
ประโยชน์ตอบแทนจากส่วนของประกันรายได้	0.0179	0.0179
รวมประโยชน์ตอบแทน	0.1039	0.1039
เงินลดทุน	-	-

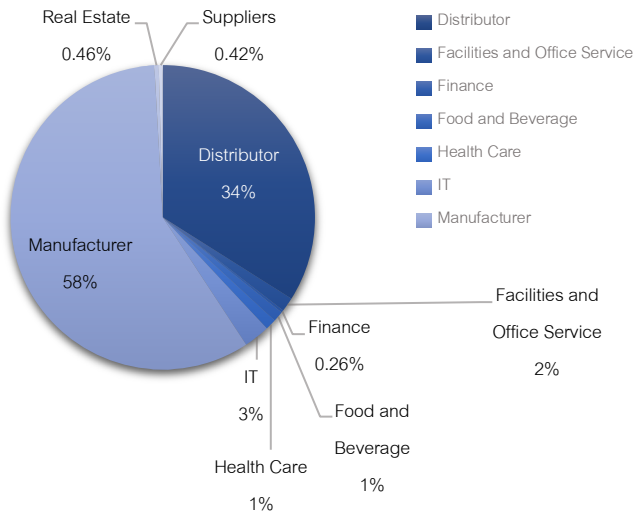
หมายเหตุ * รอบระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 2 พ.ย. 2564 – 31 ธ.ค. 2564

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

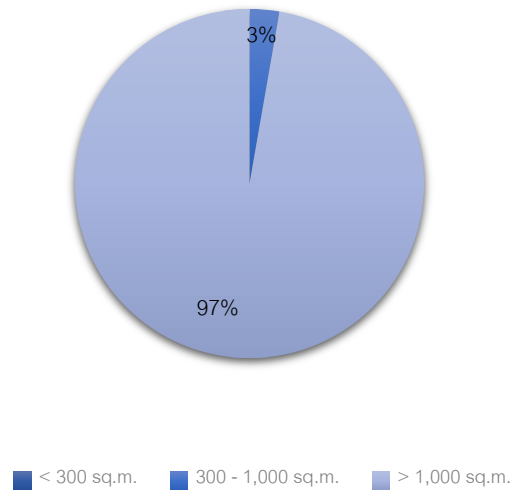
รายการ การสนับสนุนผลตอบแทน	โครงการ ริช แอสเซ็ท	โครงการ เอสที บางบ่อ	โครงการ เอสที บางปะอิน	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	โครงการซัมเมอร์ ฮับ
ระยะเวลา	8 พ.ย. 2564 – 7 พ.ย. 2565			8 พ.ย. 2564 – 7 พ.ย. 2567	
จำนวนปี	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			ตลอดระยะเวลา 3 ปี โดยคราวแรกมีระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่สัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ช่วงครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด และล่าสุดมีการขยายระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี	
เงื่อนไข	สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือ สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)			<ul style="list-style-type: none">- สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือ สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ภายในช่วงระยะเวลา 1 ปี (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)- ชดเชยค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ทางเดิน (Corridor)- ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ	
ประมาณการจำนวนเงิน (ล้านบาท)	10.61	24.80		7.00	26.34
ข้อมูลผู้สนับสนุน	RAC หรือ RADP	STPL		STHILL	STHUB
อันดับความน่าเชื่อถือผู้สนับสนุน	ไม่มีการจัดอันดับ				

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

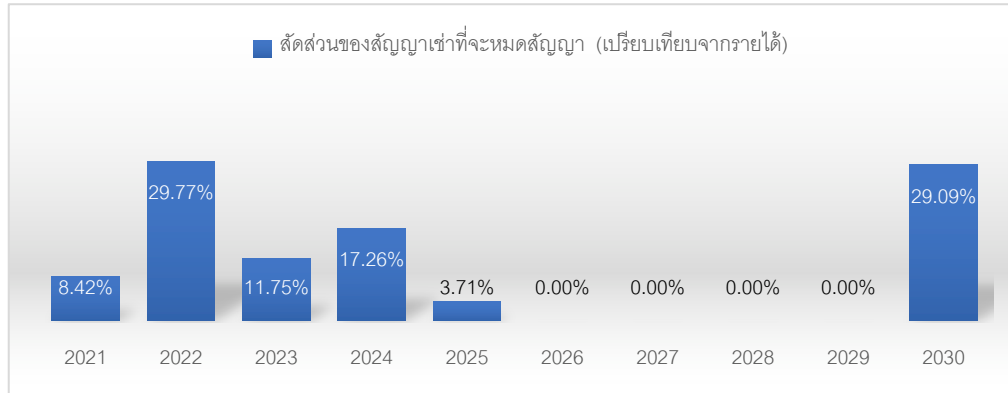
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



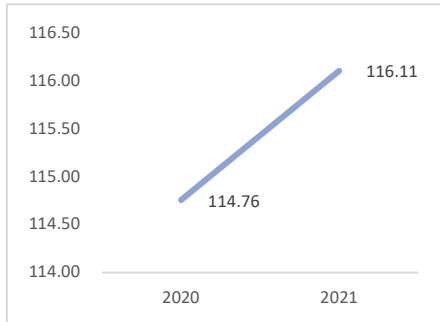
อัตราการใช้สัญญาของผู้เช่า

ปี 2021	ร้อยละ
RA	68.97%
STBB	76.42%
STBP	-
STHUB	100.00%
STHUIILL	96.88%

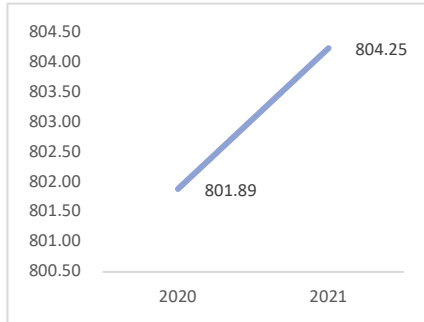
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Average Rental Rate, THB/sq.m./m.)

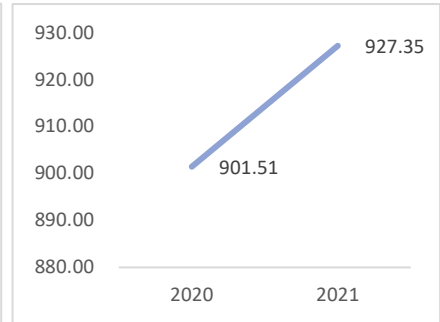
คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน

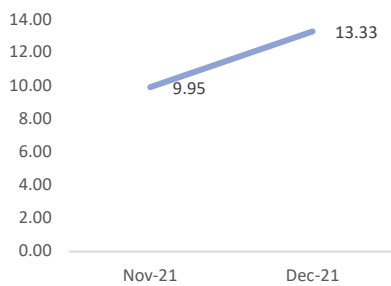


ศูนย์การค้า

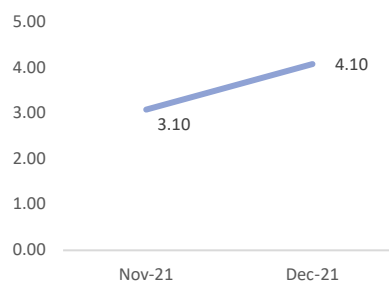


รายได้ (Revenue, THB,mn)

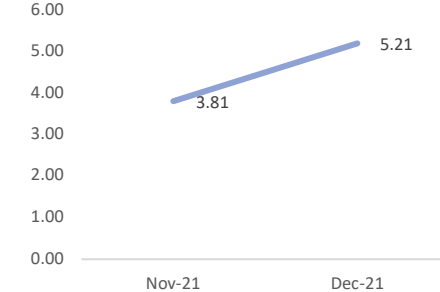
คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน

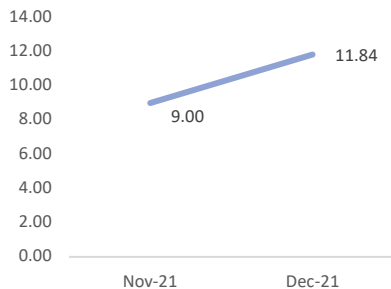


ศูนย์การค้า

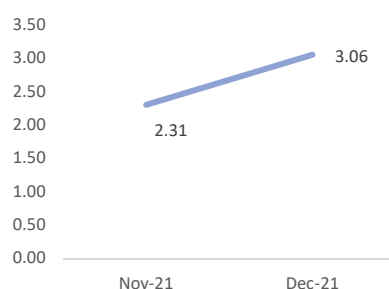


กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA, THB,mn)

คลังสินค้า



อาคารสำนักงาน



ศูนย์การค้า



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2 พฤศจิกายน 2564 - 31 ธันวาคม 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ (บาท)	39,764,114
รายได้อื่น (บาท)	3,500
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	32,171,916
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	32,171,916
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.1067
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.1039
ส่วนของลดทุน (บาท)	-
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16
ดอกเบี้ย (บาท)	-
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน (บาท)	(2,987,575,886)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (บาท)	3,015,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ (บาท)	27,424,114
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	3,047,171,916
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.9697
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสินปีบัญชี (%) 30 ธันวาคม 2564	1.0652
มูลค่าตลาด (บาท)	2,954,700,000
ราคาปิด ณ สินปีบัญชี (บาท)	9.80

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติม โดยผลการดำเนินงานรอบตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 - 31 ธันวาคม 2564 (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก) กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก จำนวน 39.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.79 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจำนวน 9.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.28 ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายหลักสำหรับการดำเนินงาน เป็นผลทำให้ในรอบระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 32.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.02 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,621.48 ล้านบาท โดยมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,047.17 ล้านบาท และมีมูลค่าหน่วย 10.1067 บาทต่อหน่วย โดยกองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินในรอบระยะเวลาการดำเนินงานดังกล่าว

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ
- ☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

- ไม่มีการกู้ยืมเงินสำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานสิ้นปี 2564

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นและดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหารในบริษัทที่ประกอบธุรกิจคลังสินค้าและ/หรือ อาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ
- ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีประสบการณ์ ในการบริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และ/หรือ อาคารสำนักงานให้เช่า
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลง ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ
- ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี
- ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านถนนซอยสุขุมวิทซอย 46 ซึ่งอยู่ทางด้านข้างฝั่งของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
- ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด
- ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป
- กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสทีบางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ
- ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่
- ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีการระดมทุนที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเพื่อนำมาพัฒนาพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
- ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น
- ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงทางการเงิน
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม
- ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต
- ความเสี่ยงจากผลกระทบของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริงในปี 2564 (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304	4.91%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,478	4.30%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951	0.49%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,010	8.33%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000	0.75%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3,293,096	10.24%
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999	0.93%
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,908	10.86%

หมายเหตุ: ต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) ที่ถูกบันทึกตามมาตรฐานบัญชี

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 18 ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุม

วัน กรุงเทพมหานคร 10330

02-351-1800 กด 3

www.ktbstmr.com

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขต

พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

02-673-3999

www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 2

การดำเนินการของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



1. ข้อมูลทั่วไป : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	KTBSTMR
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า/โรงงาน, สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร/งานระบบสำนักงานและคอมมูนิตีมีอลล์ เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี
ทุนชำระแล้ว	3,015,000,000 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

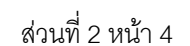
ทั้งนี้ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซท เซ็นเตอร์ จำกัด หรือ “RAC” และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด หรือ “STPL” ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์



Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

โครงสร้างของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการสำหรับบางโครงการ ในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 4 และระบุช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์, ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการ หรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม รวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1 ประจำปี 2565 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ของทรัพย์สิน 1 โครงการ มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 750 ล้านบาท ในโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

ส่งผลให้ปัจจุบันกองทรัสต์มีการลงทุนในประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่ผสมผสานประเภทอุตสาหกรรมที่หลากหลายทั้งอาคาร โกดังและคลังสินค้า อาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมอลล์ และ ศูนย์รับฝากข้อมูล รวมทั้งสิ้นจำนวน 4 ประเภทอุตสาหกรรม

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.3.1 อุดมการณ์รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.3.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

	ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1.	บริษัท เคทีพีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

2.3.1.2 รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์แต่งตั้ง บริษัท เคทีพีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการการลงทุน และจัดหาอสังหาริมทรัพย์โดยมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า เป็นอยู่/างดี	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคิดอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บในปีแรกไม่เกินร้อยละ 0.285 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และหลังจากนั้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุน และมีเฟดทาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
			<p>อัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition Fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว (ยกเว้นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ลงทุน)</p> <p>2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว</p> <p>ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์



KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
			อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรม เดียวกัน

2.3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

2.3.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

	ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	การประกอบธุรกิจและความสัมพันธ์
1.	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("KASSET")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
2.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกสิกรไทย")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยธนาคาร กสิกรไทยถือหุ้นทางตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ KASSET

2.3.2.2 รายละเอียดธุรกรรมการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์และ บุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา และ เงื่อนไขของผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงิน
KASSET	KASSET ได้รับ ค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ ตาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และ ความรับผิดชอบของทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	KASSET มีประสบการณ์ใน การทำหน้าที่เป็นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ โดย KASSET มีสิทธิ หน้าที่และ ความรับผิดชอบในการ จัดการกองทรัสต์ ตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายหลักทรัพย์	KASSET จะเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษา สินทรัพย์โดยคิดเป็น - อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ ไม่เกินร้อยละ 0.35 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ แต่ต้องไม่ น้อยกว่าจำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ 5 ล้านบาทต่อปี อย่างไรก็ตาม ก็ดีในกรณีที่กองทรัสต์มี

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์



KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			<p>ได้มาหรือการจำหน่ายไปในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำ ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่รวมถึงมูลค่าสิทธิการใช้ทรัพย์สิน (Right of Use) ตามมาตรฐานบัญชีค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตรา ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ (out-of-pocket) เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ของหน่วยงานภาครัฐ ค่าธรรมเนียมของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ค่าจ้างผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ค่าจ้างผู้ตรวจทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ที่ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นต้น และ</p> <p>- เพดานอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV)</p>

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์



KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา และเงื่อนไขของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
			ทั้งนี้ โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์เพื่อวางตู้ ATM จำนวน 1 เครื่อง โดยสัญญาบริการพื้นที่มีระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดยมีค่าบริการเท่ากับประมาณ 8,000 บาทต่อเดือน และค่าบริการตลอดอายุสัญญาประมาณ 96,000 บาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้เช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



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

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์วิลล์
ของกองทรัสต์				อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:กรรมสิทธิ์	อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ:กรรมสิทธิ์
ระยะเวลาในการลงทุน	30 ปี	30 ปี	30 ปี	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี)	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วงประมาณ 29 ปี และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี) อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปีและมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาประมาณ 1 ปี (รวมอายุคงเหลือ 30 ปี)
ระยะเวลาการลงทุนคงเหลือ	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน	ณ 31 ธันวาคม 2564 29 ปี 10 เดือน 7 วัน
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564	8 พฤศจิกายน 2564
ราคาทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	685,500,000 บาท	558,000,000 บาท	699,000,000 บาท	417,000,000 บาท	651,000,000 บาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



	โครงการริช แอสเซ็ท	โครงการเอสที บางบ่อ	โครงการเอสที บางปะอิน	โครงการซัมเมอร์ฮับ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ราคาประเมินปี ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่า 632,300,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 662,000,000 บาท โดย บริษัท เยียร์ แอพไพร์ ชัล จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่า 527,400,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 528,500,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่า 668,500,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 668,800,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่า 392,800,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 385,000,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> - มูลค่า 447,900,000 บาท โดย บริษัท เคแทค แอพเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด - มูลค่า 476,200,000 บาท โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	RAC	STPL	STPL	STPL	STPL

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกันโดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักใน 5 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย 1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน 2) อาคารสำนักงาน และ 3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ ซึ่งการกระจายตัวของประเภทของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจ โดยรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ร้อยละ 58 อาคารสำนักงาน ร้อยละ 19 และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ ร้อยละ 23 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสัดส่วนของรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของแต่ละทรัพย์สินต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โครงการริช แอสเซ็ท คิดเป็น ร้อยละ 22 โครงการเอสที บางป่อ คิดเป็น ร้อยละ 15 โครงการเอสที บางปะอิน คิดเป็น ร้อยละ 21 โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ คิดเป็น ร้อยละ 23 และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ คิดเป็นร้อยละ 19

จากเหตุผลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้ มีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

2) โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีจุดเด่นของโครงการแตกต่างกัน และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีจุดเด่นที่ชัดเจน ได้รับความนิยมจากลูกค้า และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ดังนี้

- **โครงการริช แอสเซ็ท** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดเล็ก โดยแต่ละยูนิตมีพื้นที่ประมาณ 725 ถึง 1,500 ตารางเมตร ทำให้มีลูกค้าที่หลากหลาย ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 31 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีการคมนาคมสะดวก สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ทำให้ผู้เช่าสามารถบริหารต้นทุนการขนส่งได้เหมาะสม นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังสามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ถนนบางนาตราด ได้ ทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าและประกอบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์



KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

- **โครงการเอสที บางบ่อ** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานขนาดกลาง โดยแต่ละหลังมีพื้นที่ประมาณ 2,200 ถึง 6,300 ตารางเมตร ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 6 ราย โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก โดยตั้งอยู่บนทางสายหลักที่สามารถเข้าถึงศูนย์กลางการขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญ เช่น ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้ อีกทั้ง ทำเลที่ตั้งดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย เช่น ถนนบางนา-ตราด และถนนสายเอเชีย จึงทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจในภูมิภาคต่างๆ หรือกระจายสินค้าไปยังจังหวัดอื่นๆ ของประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **โครงการเอสที บางปะอิน** มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยในโครงการประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าขนาดเล็กพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร อาคารคลังสินค้าขนาดกลางพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่พื้นที่ตั้งแต่ประมาณ 15,000 – 20,000 ตารางเมตร ปัจจุบัน มีผู้เช่าจำนวน 1 ราย ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมารายเดียวทั้งโครงการ ซึ่งเป็นผู้เช่าระยะยาว ระยะเวลาเช่าเหมารวมทั้งสิ้นจำนวน 13 ปี ตั้งแต่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2573 (ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าเหมาประมาณ 9 ปี) โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่า โดยภายในนิคมอุตสาหกรรม มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐาน รองรับความต้องการของผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม
- **โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์** เป็นโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) เพื่อตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ ที่สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนเมืองในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะด้านความสะดวกสบายในการเดินทาง และเพื่อมุ่งให้เกิดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างสูงสุดและเต็มประสิทธิภาพ โดยมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และการเดินทางด้วยรถยนต์ เนื่องจากโครงการทั้งสองตั้งอยู่ห่างจากกับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง เพียง 160 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และเพียง 140 เมตรสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ทำให้สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านการค้าและธุรกิจ อีกทั้งเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อการคมนาคม (Location Connectivity) ที่สำคัญ

ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 5 โครงการ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นโครงการที่มีจุดเด่นของแต่ละโครงการแตกต่างกันไป และตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตไปพร้อมกับศักยภาพการเติบโตของคนในท้องถิ่นและกลุ่มเป้าหมายในแต่ละทำเลที่ตั้งได้เป็นอย่างดี

3) มุ่งเน้นการจัดหาผู้เช่าที่มีคุณภาพและบริหารกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ให้กระจายตัวอย่างเหมาะสม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้ความสำคัญในกระบวนการคัดเลือกและจัดหาผู้เช่าตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยก่อนการคัดเลือกผู้เช่าแต่ละราย จะต้องพิจารณาว่าผู้เช่ารายนั้นมีประวัติน่าเชื่อถือ และมีศักยภาพเพียงพอที่จะเป็นผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดการผิดชำระหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดอัตราการหมุนเวียนของผู้เช่า อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่าคือการมุ่งเน้นที่จะสร้างกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ที่มีความหลากหลายและกระจายตัวอย่างเหมาะสมทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ประเภทอุตสาหกรรม และขนาดพื้นที่เช่า เพื่อลดการพึ่งพิงทางรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง และลดความเสี่ยงหากอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมนั้นได้

นอกจากกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าที่มีศักยภาพและเหมาะสมแล้ว การบริหารพื้นที่เช่ายังมุ่งสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) แก่ลูกค้า โดยจัดให้มีการวางแผนและวิเคราะห์ความเหมาะสมในการจัดสรรพื้นที่เช่าแต่ละยูนิตให้กับผู้เช่าแต่ละราย เพื่อให้สามารถรองรับในกรณีที่ผู้เช่าต้องการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่าในอนาคต

4) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีคุณภาพ และศักยภาพสูง มีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้รับการออกแบบมาเป็นอย่างดี มีการคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้และความเหมาะสมของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละราย โดยมีการออกแบบบริเวณอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บริเวณพื้นที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม มีการวัดระยะห่างสำหรับพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้าไว้เป็นอย่างดี เพื่อความสะดวกของผู้เช่า ช่วงพื้นที่รายย่อยในการขนถ่ายสินค้า อาคารคลังสินค้าและโรงงานได้พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน และสามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายได้โดยตัวอาคารสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับใต้หลังคาเพื่อให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด และอาคารคลังสินค้ามีการออกแบบโดยคำนึงถึงระยะห่างช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูงของอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นโครงการที่มีอายุน้อย ซึ่งเพิ่งเปิดโครงการได้ไม่ถึง 5 ปี มีความทันสมัย เนื่องจากการออกแบบ ตอบรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยโครงการซัมเมอร์ฮับเป็นสำนักงานให้เช่า และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เป็นคอมมูนิตี้อพาร์ทเมนต์ขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และซูเปอร์มาร์เก็ต นอกจากนี้ ภายในอาคารของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ก็ยังมีพื้นที่สำหรับ Co-Working Space เพื่อให้กลุ่มคนต่างสาขาอาชีพรวมตัวกัน แบ่งปันพื้นที่ในการทำงานร่วมกัน ซึ่งโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับที่ทำการไปรษณีย์สาขาพระโขนง และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง จึงทำให้โครงการมีศักยภาพ และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างดี ดังนั้นโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงเหมาะสำหรับการดำเนินกิจการสำนักงานเป็นอย่างมาก

5) กองทรัสต์ที่เข้าลงทุนมีหลักประกัน กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ครบกำหนดตามระยะเวลาสัญญาเช่า อันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการรัช แอสเซท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กองทรัสต์ สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจ้างอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทรัสต์มีสิทธิที่จะฟ้องร้องให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกให้เจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ บังคับจำนอง และ/หรือ บังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับแบบมีเงื่อนไขได้ ซึ่งเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้และจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ครบตามระยะเวลาและขาดซึ่งรายได้ในโครงการนั้นๆ

แม้ว่าในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมา จะมีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อยู่เป็นชั่วคราวบ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าทั้ง 2 โครงการจะมีผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวและดีขึ้นภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้คลี่คลายลงเป็นลำดับ โดยทรัพย์สินของโครงการทั้ง 5 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครัวแรกถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการลงทุนและนำออกจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

1) การกระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นพาณิชย์กรรม และสำนักงานให้เช่า

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

2) ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่ติดกับโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดกลาง จุดนี้ถือเป็นหัวใจหลักของความเป็นโครงการรวมแบบผสมผสานที่จะช่วยเกื้อหนุนและส่งเสริมศักยภาพของทั้ง 2 โครงการเข้าด้วยกัน ซึ่งถือเป็นจุดเด่นที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดจนกว่าโครงการคอมมูนิตีมีอลล์อื่นที่ขนาดใกล้เคียงกัน ในทำเลและวงเดียวกัน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สุดในการประกอบธุรกิจประเภทพาณิชย์กรรม เนื่องจากอยู่ติดถนนสายธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ คือ ถนนสุขุมวิท และ ถนนพระรามที่ 4 อีกทั้งพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ยังตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าสายพระโขนง ทำให้ผู้ใช้บริการมีความสะดวกในการเดินทางมาที่โครงการ ประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ใกล้กับท่าเรือพระโขนง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียงประมาณไม่เกิน 3 นาที โดยรถยนต์

นอกเหนือไปกว่านั้นโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ยังคงอยู่ท่ามกลางแหล่งที่อยู่อาศัยศักยภาพสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมหรือหลากหลายแบรนด์ บ้านเรือนทั้ง 2 ชั้นถนนสายสุขุมวิท โดยทำเลแห่งนี้ถือว่าเป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีศักยภาพ เพราะมีทั้งคนไทยชั้นกลางบน และกลุ่มคนญี่ปุ่น และต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานมาทำงานระยะยาวในประเทศไทย สถานศึกษาหลายแห่ง และพร้อมไปด้วยโรงพยาบาลและสถานพยาบาลมากกว่า 4 แห่ง ยิ่งไปกว่านั้นยังใกล้กับสถานีไปรษณีย์ และสนามไดร์ฟกอล์ฟ ในระยะรัศมีเพียง 900 เมตรเท่านั้น ดังนั้นสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แล้ว ตำแหน่งทำเลที่ตั้งถือว่าเป็นหนึ่งในที่สุดของคอมมูนิตี้มอลล์สมัยใหม่ในปัจจุบัน

3) ภาพลักษณ์ของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัทผู้รับเหมา เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างอันดับต้นของเมืองไทย รับประกันคุณภาพการก่อสร้าง อีกทั้งการออกแบบโครงการนี้ ยังได้รับรางวัลชนะเลิศจาก Property Guru Thailand Property Award 2018 ในสาขา Special Recognition for Community Retail ในปี 2562 จากการออกแบบที่โดดเด่น การผสมผสานเอกลักษณ์ของโครงการได้อย่างชัดเจน และความน่าดึงดูดของโครงการจากผู้สัญจร มีการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างน่าสนใจ ไอ้ค่า กว้างขวาง รองรับการพัฒนาและใช้ประโยชน์บนพื้นที่ได้อย่างดี อีกทั้งเฉลี่ยทางเดินที่กว้างขวางกว่าคอมมูนิตี้มอลล์ทั่วไป ยิ่งสนับสนุนโอกาสในการเติบโตของธุรกิจพาณิชย์กรรมในอนาคตได้เป็นอย่างดี ทั้งยังมีการออกแบบการไหลเวียนทางเดินลูกค้า ผู้ใช้บริการที่ดี สามารถเดินรอบตัวอาคารได้อย่างง่ายดายและ ผู้ใช้บริการสามารถพบปะเข้าถึงร้านค้าได้ทุกร้านค้าโดยสะดวก

4) อายุของโครงการ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพิ่งเปิดให้บริการในปลายปี 2560 เป็นต้นมาซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่มีอายุน้อย จัดว่าเป็นหนึ่งในข้อดีของตัวโครงการ ประกอบกับเครื่องจักรและอุปกรณ์ส่วนควบอาคารของโครงการมีความใหม่ และยี่ห้อที่โครงการเลือกใช้เป็นผลิตภัณฑ์ที่น่าเชื่อถือระดับโลก ซึ่งช่วยลดโอกาสในการเกิดต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงในช่วง 15 ปีแรก

5) โอกาสในการเติบโตในอนาคต

จากจุดเด่นที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว สำหรับโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ถือว่าเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดกลางที่มีศักยภาพและโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างสูง ทั้งจากกลุ่มที่อยู่อาศัย โอกาสในการเดินทางอย่างง่ายดาย มีความจัดการผสมผสานประเภทผู้เช่าเป็นอย่างดี หลากหลายประเภทเอื้อหนุนซึ่งกันและกัน อีกทั้งขนาดพื้นที่เช่าและความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่เช่า ยิ่งตอกย้ำถึงการออกแบบที่ดีและการวางแผนการเติบโตตามเทรนด์ธุรกิจในอนาคตสำหรับคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใจกลางเมือง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกระจายความเสี่ยงของการลงทุน เนื่องจากการลงทุนในหลากหลายประเภทของทรัพย์สิน หลากหลายทำเลที่ตั้ง และมีลักษณะการเช่า และผู้เช่าที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในด้านต่างๆ อย่างเหมาะสม ดังนั้น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง ทรัพย์สินอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนโดยมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประกอบกับการเติบโตจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ ประกอบกับปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กองทรัสต์เป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนประเภทอื่น ๆ

2.4.2 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.3 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงใน อัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.4 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มีข้อมูล -

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ -

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีมอลล์ อีกทั้ง ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่า ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง RAC ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการรัช แอสเซ็ท และแต่งตั้ง STPL ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ นอกจากนี้ STPL แต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า ซึ่งผู้เช่าพื้นที่จะใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา และคิดค่าเช่าตามผลประกอบการ โดยสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันเป็นสัญญาระยะสั้นซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าพื้นที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) เป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าบางรายของโครงการเอสที บางปะอินและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่สัญญาอายุมากกว่า 3 ปี ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

2) รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะมาจากการให้บริการส่วนกลางหรือบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ โดยรายได้จะมีลักษณะไม่คงที่แปรผันกับความสัมพันธ์กับค่าเช่าและค่าบริการ

3) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ทรัพย์สินของกลุ่มริช แอสเซ็ท

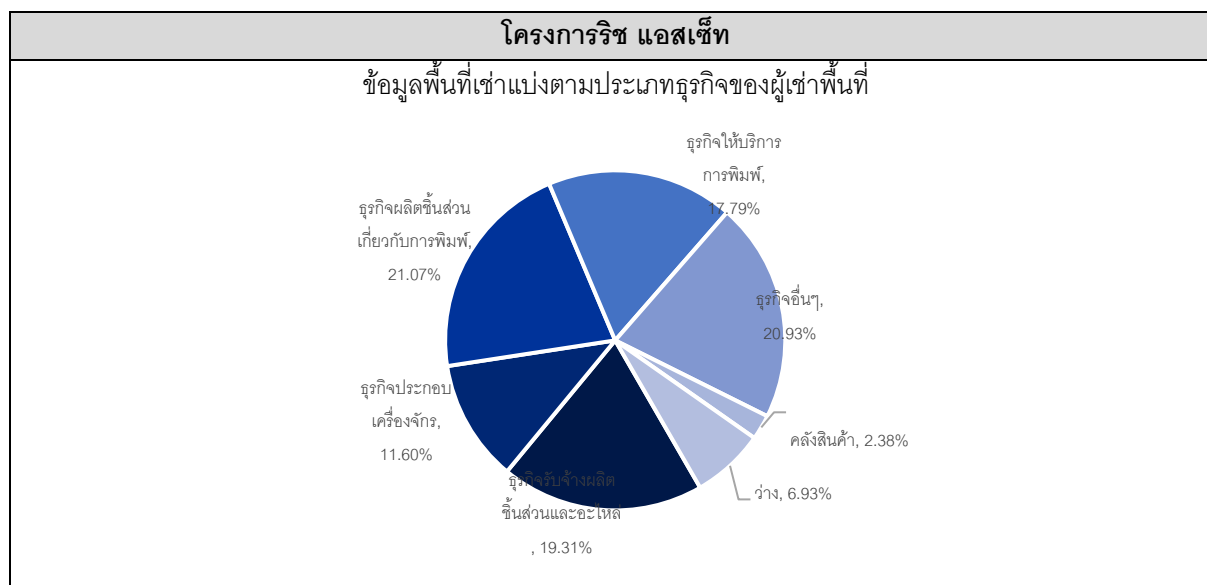
RAC และ RADP ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงาน ให้เช่ามากกว่า 10 ปี ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า

ทั้งนี้ โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ไดดังนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่เป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนเกี่ยวกับการพิมพ์ และรองลงมาคือธุรกิจรับจ้างผลิต ชิ้นส่วนและอะไหล่ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจให้บริการการพิมพ์ และคลังสินค้า แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วง (ร้อยละ)
1	บริษัท พูจีฟิล์ม บิสซิเนส อินโนเวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	9.51
2	บริษัท คิง-กู๊ด เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	8.03
3	บริษัท ไชคิว (ไทยแลนด์) จำกัด	5.97
4	บริษัท ชินโกะ แอร์ คอนดิชั่นนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	4.16
5	บริษัท คอนเนคชอล จำกัด	2.98
6	บริษัท บราโว เอเซีย จำกัด	2.98
7	บริษัท พูตาบะ เอ็นจิเนียริง (ไทยแลนด์) จำกัด	2.98
8	บริษัท วาตานาเบะ (ประเทศไทย) จำกัด	2.98
9	บริษัท อาหาร ไทย ฟู้ดส์ จำกัด	2.31
10	บริษัท เซเอ อินดัสทรีส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	2.31
พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		44.22
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	51.32
12	พื้นที่ว่าง	4.46
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ ที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุ ในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ (ราย)
2565	17,618.67	43.61	17
2566	9,630.00	23.84	10
2567	10,350.00	25.62	11
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	37,598.67	93.07	38
พื้นที่ว่าง	2,800.00	6.93	3
รวม	40,398.67	100.00	41

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการริช แอสเซ็ท	94.03	100.00	100.00	92.16	93.07

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

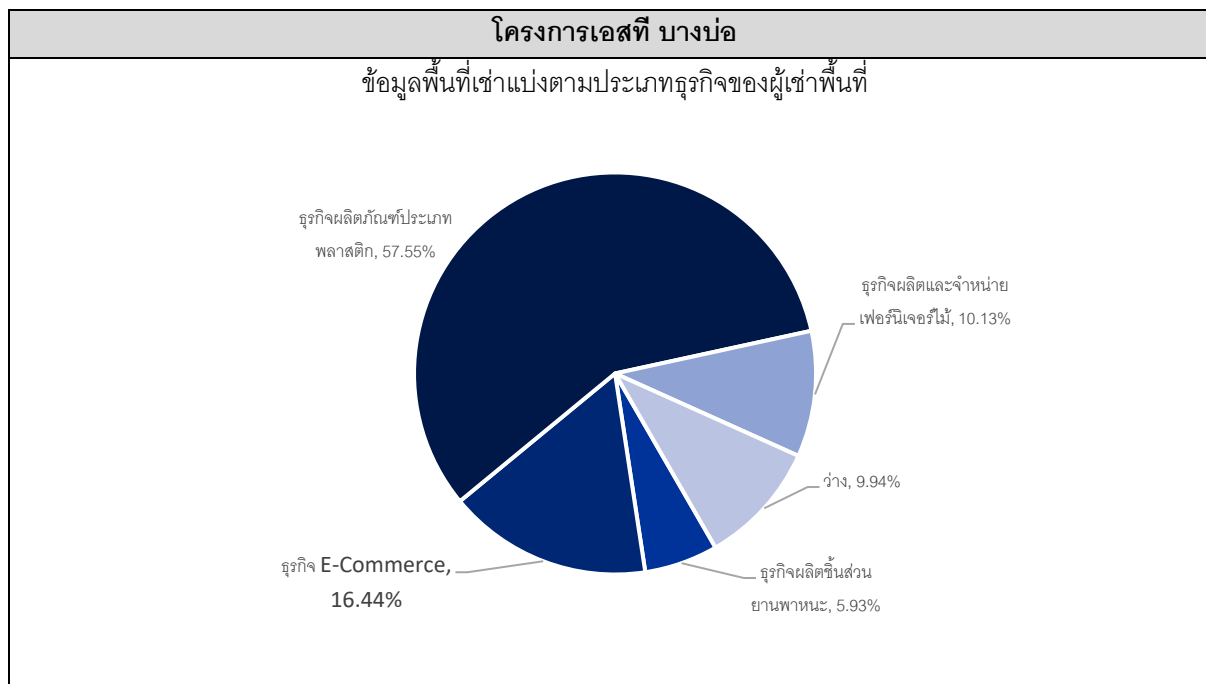
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ทรัพย์สินของ STPL

โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โครงการเอสที บางป่อ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เข้าพื้นที่ โดยมีผู้เข้าพื้นที่ประกอบธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติกและรองลงมา คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งมีผู้เข้าพื้นที่เพียงรายเดียว โดยประกอบธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์

ข้อมูลผู้เข้าพื้นที่ 5 อันดับแรก โครงการเอสที บางป่อ

ลำดับที่	ผู้เข้าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท นิสชินโบเมคาทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	42.45
2	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	16.44
3	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	14.08
4	บริษัท ไทย เมกาเครป จำกัด	9.45
5	บริษัท เอส เอ็น ซี คูลลิง ซัพพลาย จำกัด	5.52
รวมพื้นที่เช่าของผู้เข้าพื้นที่ 5 อันดับแรก		90.06
6	พื้นที่ว่าง	9.27
รวมพื้นที่ทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลผู้เข้าพื้นที่ โครงการเอสที บางปะอิน

ลำดับที่	ผู้เข้าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	100.00
รวมพื้นที่เช่าของผู้เข้าพื้นที่		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางป่อ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	12,132.00	32.22	3
2565	6,084.00	16.16	1
2566	3,816.00	10.13	1
2567	11,880.00	31.55	3
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	33,912.00	90.06	8
พื้นที่ว่าง	3,744.00	9.94	1
รวม	37,656.00	100.00	9

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการเอสที บางปะอิน

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

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกโครงการเอสที บางป่อ มีสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี มีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา ส่วน โครงการเอสที บางปะอิน มีสัญญาเช่าตั้งแต่วันเริ่มทำสัญญาโดยเป็นสัญญาเช่าแบบระยะยาว 13 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ และ/หรือมีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา โดย บริษัท แอลเอฟ โกลด์สตาร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



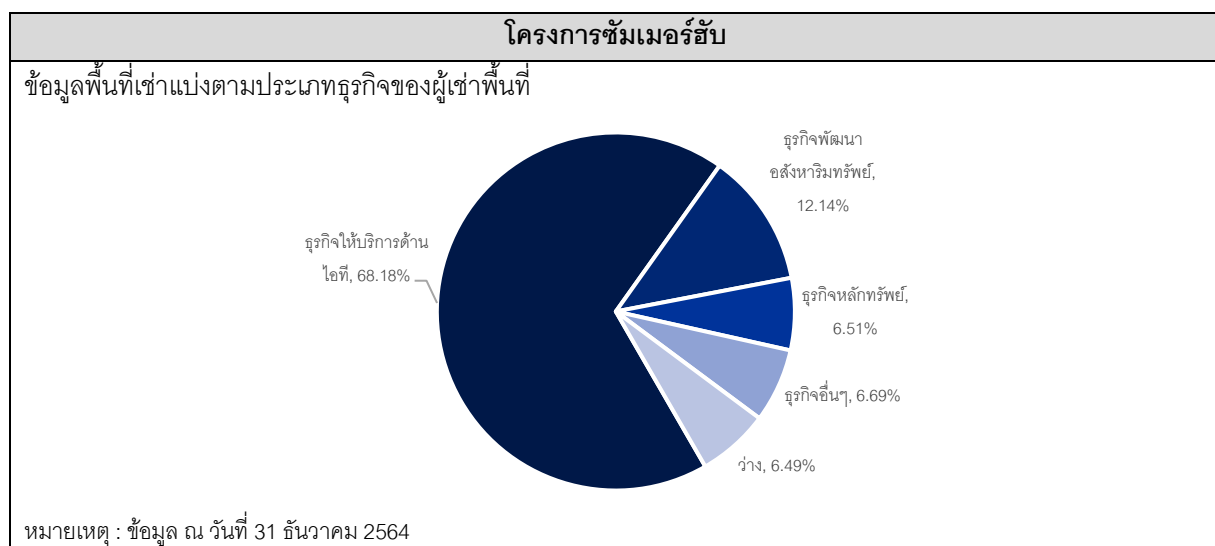
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการเอสที บางป่อ	N/A/1	100.00	100.00	83.56	90.06
โครงการเอสที บางปะอิน	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ : 1/ STPL ได้เข้าซื้อโครงการเอสที บางป่อ เมื่อเดือนกันยายน 2561

ทรัพย์สินของ ST Hub และ ST Hill

ST Hub เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ ST Hill เป็นเจ้าของทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย ST Hub และ ST Hill เป็นบริษัทย่อยของ STPL (STPL ถือหุ้นใน ST Hub และ ST Hill ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ในส่วนของการบริหารโครงการทั้งสอง STPL จะว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ภายใต้สัญญาให้บริการการจัดการ (Management Services Agreement) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ และขนาดของธุรกิจ โดยข้อมูลระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ทำให้สามารถแบ่งข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ ได้ดังนี้



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮับ

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าช่วง ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสอีดับบลิวเอส-เอเชีย เทคโนโลยี เซ็นเตอร์ จำกัด	35.81
2	บริษัท เดต้า ว้าว จำกัด	17.63
3	บริษัท หลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	6.51
4	บริษัท อีฟิก เอไอ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	4.97
5	บริษัท โคต้า เพย์เมนส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.57
6	บริษัท แลนด์ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	3.37
7	บริษัท มอลันลิกเก้ เฮลท์ แคร์ เซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.30
8	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	3.30
9	บริษัท เอส เอ ฟิวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3.27
10	บริษัท ไทย มัตชีโอ จำกัด	3.23
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		84.96
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	14.21
12	พื้นที่ว่าง	0.83
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ (ราย)
2564	166.40	3.23	1
2565	3,217.50	62.51	10
2566	337.93	6.57	2
2567	173.50	3.37	1
2568	907.30	17.63	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	4,802.63	93.30	15
พื้นที่ว่าง	344.73	6.70	2
รวม	5,147.36	100.00	17

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

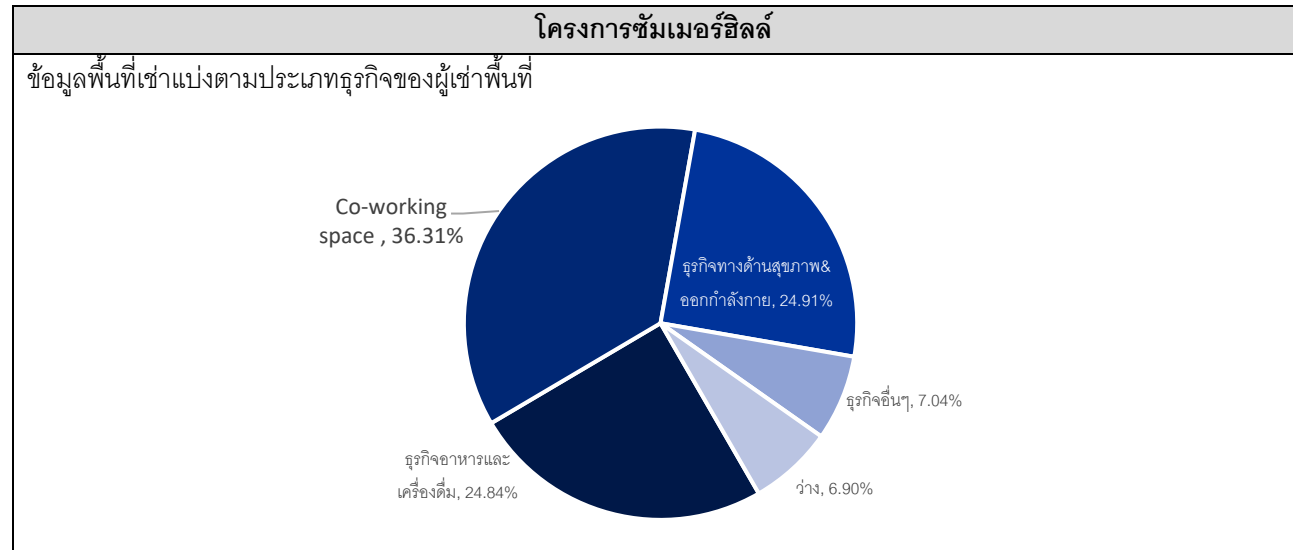
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	N/A	6.35	95.56	93.30	93.30

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ลำดับที่	ผู้เช่าพื้นที่	สัดส่วนของพื้นที่สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
1	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	37.35
2	บริษัท ฟิตเนส24 เซเวน (ประเทศไทย) จำกัด	23.45
3	บริษัท จี แอล แอนด์ อาร์ แทปส์ แอนด์ ไทลส์ จำกัด	7.20
4	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	5.06
5	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	4.75
6	บริษัท เทรชเชอร์ แฟคทอรี (ไทยแลนด์) จำกัด	4.31
7	บริษัท เดอะ คอฟฟี่ คลับ (ประเทศไทย) จำกัด	3.78
8	บริษัท ทิวาดี จำกัด	2.38
9	บริษัท เซเมรุส จำกัด	2.26
10	บริษัท อาเซียน บิสิเนสฟูด จำกัด	2.22
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		87.74
11	ผู้เช่ารายอื่นๆ	7.20
12	พื้นที่ว่าง	5.06
รวมพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก		100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อายุคงเหลือของสัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ ที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ (ราย)
2565	369.90	7.20	1
2566	1,769.80	34.44	5
2567	620.65	12.08	7
2568	-	-	-
2569	-	-	-
2570	1,919.00	37.35	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่	4,679.35	91.16	16
พื้นที่ว่าง	259.90	5.06	2
รวม	5,138.45	100.00	18

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ณ วันที่				
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	58.16	96.54	95.08	91.66	91.16

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปรายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) โครงการริช แอสเซต
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	(1) โครงการเอสที บางบ่อ (2) โครงการเอสที บางปะอิน (3) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (4) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1) บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	2341/2 หมู่ที่ 6 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115548000976
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	21 มกราคม 2548
โทรศัพท์	:	02-313-3469
โทรสาร	:	-
เว็บไซต์	:	http://www.rich-asset.com/
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่า หรือขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือสนใจขยายสาขาคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมาปี 2554 ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (“RADP”) เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติเต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 8 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RAC

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น(หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น(ร้อยละ)
1	นายนิรันดร์ ครุยานนท์	5,800,000	96.67
2	นายภูมิทัศน์ ธีรรัตนันท์	100,000	1.67
3	นายยุทธนา อินทะเดชะ	100,000	1.67
	รวม	6,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ RAC เอกสาร ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2564

2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

(ก) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	25 หมู่ที่ 13 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150
เลขทะเบียนบริษัท	:	0135560021911
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	16 ตุลาคม 2560
โทรศัพท์	:	02-260-1181
โทรสาร	:	02-260-1181
เว็บไซต์	:	https://www.stpi.co.th/
ทุนจดทะเบียน	:	440,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	440,000,000 บาท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



(ข) ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เอสทีพี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ("STPL") เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภท ให้เช่าอาคาร คลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 5 โครงการ

(ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ STPL

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	43,999,997	100.00
2	นายวรราช พรหมขุนทอง	1	0.00
3	นางอนิรัตน์ นิตสโรจน์	1	0.00
4	นางอาทิตย์ยา ชาญวิฑูล	1	0.00
	รวม	44,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของ STPL เอกสาร ณ วันที่ 5 มกราคม 2565

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

-ไม่มี-

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



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

นอกจากนี้ BC ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์พอยท์ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสซึ่งได้เปิดดำเนินการในปลายปี 2563 โครงการซัมเมอร์พอยท์จะอยู่ภายใต้การบริหารของ BC ทั้งนี้ โครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS พระโขนง ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ประมาณ 160 เมตร มีลักษณะเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์เช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,780 ตารางเมตร อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พอยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อีกด้วย จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งกันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เนื่องจากโครงการซัมเมอร์พอยท์ตั้งอยู่บนตรงข้ามโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และมี BC เป็นผู้บริหารโครงการเช่นเดียวกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาก่อน กรณีนี้อาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล BC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกำหนดให้ ทุกครั้งที่มิผู้สนใจเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์ STPL ต้องดำเนินการให้ BC เสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ อีกทั้ง BC จะจัดทำรายงานกลุ่มผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่พาณิชย์หรือพื้นที่สำนักงานให้ STPL และฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบทุกเดือนเพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ของ BC ได้อย่างใกล้ชิด

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง BC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการซิมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซิมเมอร์ฮิลล์ได้ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ โดย BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการซิมเมอร์ฮิลล์และโครงการซิมเมอร์ฮิลล์ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณาาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการและกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ถ้ามี) ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลดังกล่าวด้วย ดังนี้

(1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด

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

(2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้ให้ตรวจสอบ

ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ STPL จะมีข้อกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่นนอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ และสอบทานความโปร่งใสในการนำเสนอพื้นที่ดังกล่าว เมื่อกองทรัสต์ได้มีการร้องขอไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใดๆ นั้นให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร และกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินการจัดการข้อมูล เอกสาร รวมถึงความลับทางการค้าใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ด้วยความระมัดระวังรอบ

(3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจทรัพย์สินและการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูล que ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย โดยอาจดำเนินการโดยการโทรศัพท์เพื่อสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- กองทรัสต์จะจัดให้ผู้เข้าพื้นที่มีช่องทางติดต่อมายังผู้จัดการกองทรัสต์โดยตรงในกรณีที่ผู้เข้าพื้นที่ร้องขอ และเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และเพื่อประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เข้าพื้นที่และผลการดำเนินงาน

- การจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เข้าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเข้าพื้นที่ ผู้เข้าพื้นที่รายใหม่ ผู้เข้าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ทั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- การประชุมร่วมกันระหว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (STPL) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (BC) เพื่อติดตามผลการดำเนินงานอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ดี โครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ และโครงการซั่มเมอร์ฮิลล์ มีมาตรการลดความเสี่ยงเพิ่มเติมเพื่อป้องกันการดึงผู้เช่าของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย STPL ตกลงชำระค่าชดเชยเป็นจำนวนของค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิกก่อนกำหนด เป็นจำนวน 2 เดือนในกรณีที่ภายในระยะเวลา 6 เดือนนับจาก BC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ได้สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ลง และปรากฏว่ามีผู้เช่าพื้นที่ของโครงการได้ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและมีการเช่าพื้นที่ในโครงการซั่มเมอร์พอยท์แทน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็น การย้ายไปอยู่ก่อนยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ หรือ การย้ายไปอยู่หลังยกเลิกสัญญาเช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อาทิ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ติดตามทวงค่าเช่าค้างชำระ มีการตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะและรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาว่า ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวบริหารงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีฝ่ายตรวจสอบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะติดตามการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด และรายงานปัญหาหรือประเด็นต่างๆ ให้คณะกรรมการอิสระรับทราบและแก้ไขปัญหาได้ภายในระยะเวลาอันเหมาะสม นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เกี่ยวข้องให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีส่วนในการพิจารณาและตัดสินใจในการทำธุรกรรม และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเข้าตรวจติดตามดูแลการทำงานของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งการแจ้งนัดหมายล่วงหน้า และการเข้าตรวจแบบไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้แน่ใจได้ว่าฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปฏิบัติหน้าที่บริหารงานตามความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่ในสัญญาแต่งตั้งฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อตกลงอื่นใดเพิ่มเติมระหว่างการทำงานของแต่ละโครงการ

ระยะเวลาการดำเนินการ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวาระตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลา 3 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่อสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้สัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปอีกคราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาอาจทบทวนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาทุกๆ รอบระยะเวลา 3 ปี หรือตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน 2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า อัตราเท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราเท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี 	ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



2.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

ตารางสรุปรายละเอียดเงื่อนไขการรับประกันรายได้

#	โครงการ	บริษัท ผู้ รับประกัน	รายการรับประกันรายได้			ระยะเวลาการ รับประกัน
			ชดเชยรายได้ พื้นที่เช่าที่ว่าง	ชดเชยส่วนค่าบริการ รวมภายใต้สัญญา บริการสำหรับพื้นที่ จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วน ทางเดิน (Corridor)	ชดเชยรายได้ให้ เป็นไปตาม ประมาณการ	
1	โครงการริช แอสเซ็ท (โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2)	RAC	✓	-	-	ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
2	โครงการ ริช แอสเซ็ท (โครงการ 9)	RADP	✓	-	-	
3	โครงการเอสที บางบ่อ	STPL	✓	-	✓	
4	โครงการ เอสที บางปะอิน	STPL	✓	-	✓	
5	โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์	ST Hub	✓	✓	✓	ตลอดระยะเวลา 3 ปี โดย คราวแรกมีระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน หรือจนถึงวันที่ สัญญาว่าจ้าง BC เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ช่วงครบกำหนดระยะเวลา ตามสัญญาซึ่งตรงกับวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แล้วแต่ วันใดจะถึงหลังสุด และ ถ้า สุด มี ก า ร ข ย า ย ระยะเวลาออกไปอีก 2 ปี
6	โครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์	ST Hill	✓	✓	✓	

2.8 การกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 เศรษฐกิจไทยในปี 2564 และแนวโน้มในปี 2565

ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ณ เดือนพฤศจิกายน 2564 เศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่า จะขยายตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019: COVID-19) ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้คาดว่า เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอตัวลงจาก ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันสถานการณ์ การแพร่ระบาดมีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับความคืบหน้าในการ จัดหาและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชน ทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดลง รวมทั้ง ได้มีแผนการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะ ในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่ง ภาคการขนส่ง ธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยคาดว่าจะการบริโภค ภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) และการลงทุน ภาคเอกชนจะ ขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.5 ถึง 4.5) ในส่วนของการส่งออกสินค้ามีแนวโน้ม ปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามปัญหาห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การส่งออกสินค้าในระยะถัดไป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทย ในปี 2564 จะขยายตัวที่ร้อยละ 16.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 15.8 ถึง 16.8)

นอกจากนี้ ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการประคับประคองเศรษฐกิจไทย ผ่านการดำเนินมาตรการทางการคลัง ของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ โครงการคนละครึ่ง ระยะที่ 3 โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้มีบัตรสวัสดิการ แห่งรัฐ ระยะที่ 3 โครงการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ที่ต้องการความช่วยเหลือเป็นพิเศษ และมาตรการด้านการเงิน ผ่านสถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐ ประกอบกับการใช้จ่ายเงินกู้จากพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อ แก้ไขปัญหา เยียวยา และ ฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2563 และพระราชกำหนดให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจและสังคมจากการระบาดของ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท (พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม) ซึ่งจะมีส่วนช่วย กระตุ้นการบริโภค บรรเทาผลกระทบของภาคธุรกิจ และ รักษาระดับการจ้างงานให้สูงขึ้น โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐ และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมี ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.3 ถึง 4.3) และ 8.1 ต่อปี (โดยมีช่วง คำนวณที่ร้อยละ 7.6 ถึง 8.6) ตามลำดับ 4 ประมาณการ เศรษฐกิจไทย ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2564 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากภาครัฐมีการดำเนินมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานให้แก่ประชาชนและภาคธุรกิจทั่วประเทศและปัจจัยด้านอุปทานส่วนเกินส่งผลให้ราคาสินค้าหมวดอาหารสดลดลง เป็นสำคัญ ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะขาดดุล -18.3 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ -3.7 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -4.2 ถึง -3.2 ของ GDP) จากดุลการค้าที่เกินดุล ลดลงและการขาดดุลบริการเป็นสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 ถึง 5.0) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวหลัง สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มคลี่คลายลงและมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยคาดว่า นักท่องเที่ยวต่างประเทศจะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 7 ล้านคน ในขณะที่การส่งออกสินค้าคาดว่าจะ ขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาค ธุรกิจ การจ้างงาน และการบริโภคภายในประเทศ โดยคาดว่าภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี (โดย มีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.2 ถึง 5.2) นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายของภาครัฐก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการ สนับสนุนเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ภาครัฐมีเม็ดเงินจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท และงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2565 วงเงิน 3.07 แสนล้านบาท รวมทั้ง เม็ดเงินจาก พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ในส่วนที่เหลือที่คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายได้อย่าง ต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าภาคการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1) และร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 ถึง 6.0) ตามลำดับ ในด้านเสถียรภาพ ภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 ถึง 2.4) ปรับตัวสูงขึ้น ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งสายพันธุ์ที่ระบาดในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ซึ่ง อาจจะลดทอนประสิทธิภาพของวัคซีน 2) ปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) และ การขนส่งระหว่างประเทศ 3) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ปรับ เพิ่มขึ้น และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก อาทิ ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนและ การเคลื่อนย้ายเงินทุน และนโยบายการเงินของประเทศสำคัญในระยะต่อไปที่มีแนวโน้มที่ตึงตัวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ใน ระยะต่อไปการประสานนโยบายการคลังและการเงินจะมีส่วนสำคัญต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดย กระทรวงการคลังจะมีการติดตามเพื่อประเมินสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อ ระบบเศรษฐกิจและประชาชนอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถพิจารณา กำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขปัญหาได้ อย่างทันทั่วถึงที่ ตลอดจนเตรียมมาตรการเพื่อฟื้นฟูและยกระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและ ยั่งยืน สอดคล้องกับบริบทของการปรับตัวเข้าสู่วิถีชีวิตแบบใหม่ หรือ Next Normal

3.2 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ลงทุน

คลังสินค้า/โรงงาน

คลังสินค้า (Warehouse) คืออาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าระหว่างรอการเคลื่อนย้ายเพื่อสนับสนุนการผลิต (กรณีจัดเก็บวัตถุดิบ ส่วนประกอบและชิ้นส่วนต่างๆ) และการกระจายสินค้า (กรณีจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป) ให้กับผู้เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานและลูกค้า การให้บริการ คลังสินค้าให้เข้าจึงเป็นธุรกิจบริหารงานโลจิสติกส์ที่มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน ส่งเสริม และอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของธุรกิจต่างๆ ทั้งกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง ภาพรวมของคลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทยนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1) คลังสินค้าแบบดั้งเดิม (Traditional warehouse) ซึ่งจะเน้นการให้บริการพื้นที่เช่าและระบบสาธารณูปโภค/สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และ 2) คลังสินค้าสมัยใหม่ (Modern warehouse) ให้บริการพื้นที่เช่า โดยมีระบบโลจิสติกส์ครบวงจร มีการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการคลังสินค้า (อาทิ ระบบจัดเก็บ ระบบตรวจนับ และระบบตรวจสอบ สินค้าคงคลัง) รวมทั้งมีระบบขนถ่ายสินค้าและบรรจุหีบห่อสินค้าอัตโนมัติ ทั้งนี้ มีผู้ประกอบการบางส่วนเริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังสินค้าดั้งเดิมมาเป็นคลังสินค้าสมัยใหม่มากขึ้นเพื่อเพิ่มช่องทางสร้างรายได้จากการให้บริการ (ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

แนวโน้มของธุรกิจคลังสินค้าขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ลักษณะสำคัญของธุรกิจคลังสินค้า คือ 1) เป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนทุนนาน เฉลี่ย 8-13 ปี เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นสูง ทั้งค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร แต่รายได้หลักเป็น “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้ รายได้ในระยะยาว โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าคลังสินค้าจะแปรผันตามขนาด พื้นที่ ประเภทคลังสินค้า ทำเล รวมทั้งขึ้นอยู่กับระดับการแข่งขันในแต่ละทำเล และ 2) “ทำเลที่ตั้ง” เป็นปัจจัยสำคัญของการประเมินศักยภาพทำเลที่ตั้งจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญต่อการรับรู้รายได้ในระยะยาวของผู้ประกอบการ

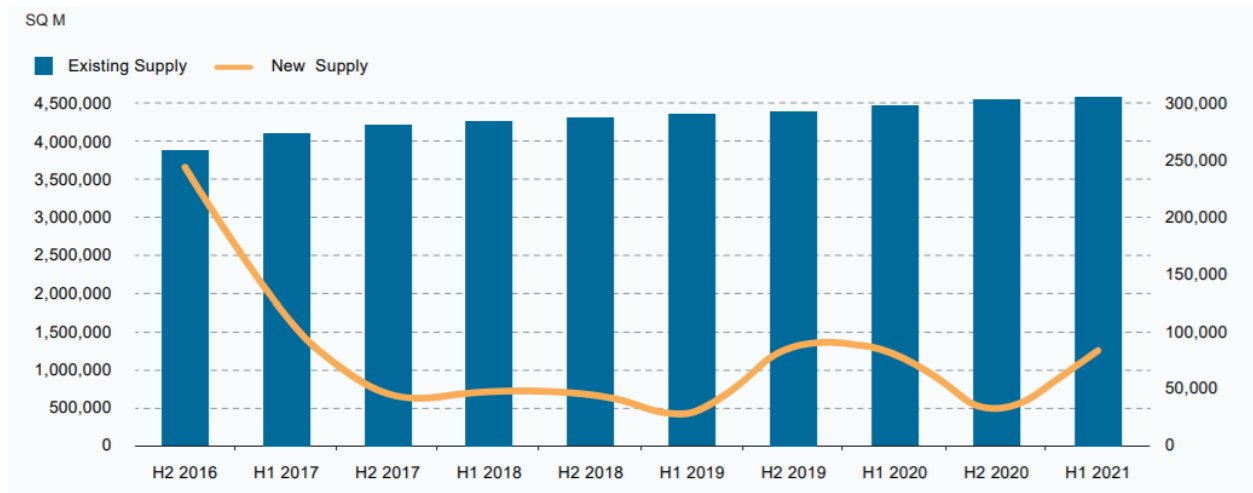
อุปทาน

การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย พบว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 อุปทานรวมคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 4.65 ล้านตร.ม. โดยมีสัดส่วนของอุปทานโครงการใหม่เพียงร้อยละ 12 ของอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งบ่งบอกว่านักพัฒนาในตลาดส่วนใหญ่จะเลือกขยายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน และให้ความสำคัญไปที่การรักษาและปรับปรุงประสิทธิภาพของคลังสินค้าในปัจจุบันมากกว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ เว้นแต่จะมีความต้องการจากผู้เช่าจริง ๆ ดังนั้น จึงมีโอกาสต่ำที่จะเกิดอุปทานล้นตลาด

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

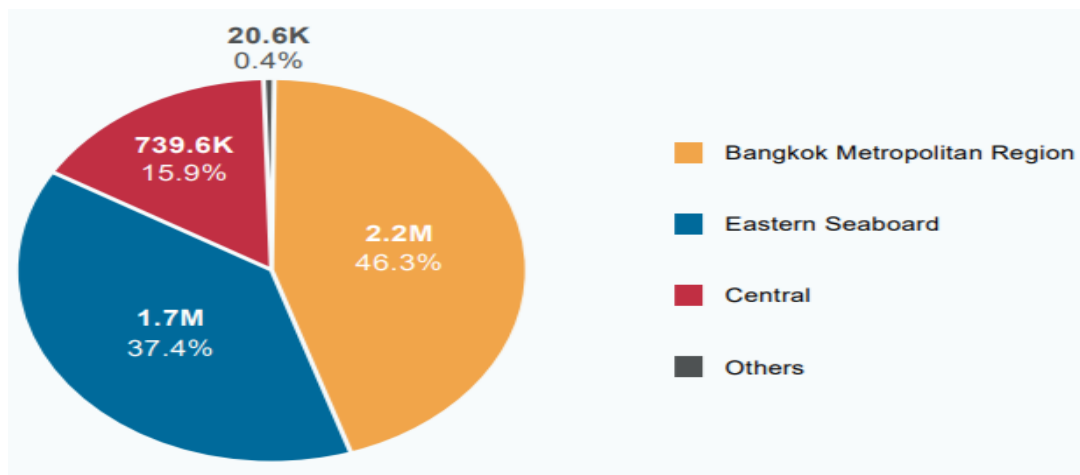
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

คลังสินค้าในประเทศไทยกระจุกตัวอยู่ในหลากหลายภูมิภาค ซึ่งมีข้อได้เปรียบแตกต่างกันหากมองในแง่ของโลจิสติกส์ ภูมิภาคที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด คือ กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 เติบโตร้อยละ 4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 2.2 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 46.3 ของตลาด ซึ่งตลาดอีคอมเมิร์ซที่กำลังตื่นตัวและการเติบโตในภาคขนส่งสินค้า ยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดอสังหาฯ ด้านโลจิสติกส์ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ในขณะเดียวกัน ในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดเติบโตร้อยละ 0.8 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็น 1.7 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.4 ของตลาด ซึ่งได้รับประโยชน์จากในฐานะศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า และยกให้เป็นโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่มีสิทธิพิเศษในการลงทุนมากมาย อุปทานทั้งหมดในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด และสำหรับภาคกลาง เติบโตร้อยละ 2.4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.9 ของตลาด



การกระจายตัวของอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปในไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

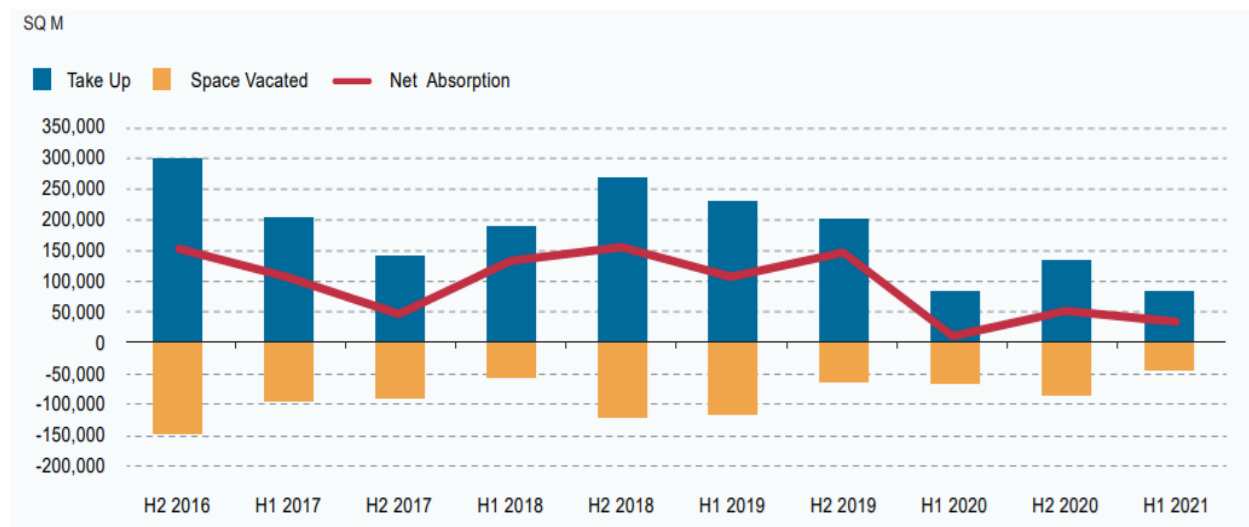


อุปสงค์

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การเช่าในตลาดลดลง โดยอัตราการดูดซับสุทธิลดลงจากเกือบ 50,000 ตร.ม. ในครึ่งปีหลัง 2020 ถึงประมาณ 38,000 ตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 อย่างไรก็ตาม อัตราการดูดซับสุทธิบ่งชี้ว่าตลาดยังต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปเนื่องจากได้แรงหนุนหลักจากภาคอีคอมเมิร์ซและผู้ให้บริการขนส่งและโลจิสติกส์ (3PL) ผู้ซึ่งได้รับประโยชน์อย่างมากจากการนำเอาเทคโนโลยีไปใช้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ ความต้องการพื้นที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า (build-to-suit) เนื่องจากความต้องการของผู้เช่ามีความเฉพาะเจาะจงมากขึ้น ประกอบกับประสิทธิภาพงานมีค่ามากกว่าการประหยัดค่าเช่าเพียงอย่างเดียว คลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการจึงช่วยให้นักพัฒนาลดความเสี่ยงจากการเช่าได้ เนื่องจากจะต้องมีการลงนามในสัญญาเช่าก่อนการเริ่มต้นก่อสร้างโครงการ และผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากมีตัวเลือกจำกัด

อีกทั้ง สัญญาเช่าคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ช่วยให้นักพัฒนาสามารถรักษาความมั่นคงด้านรายได้จากค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและคาดการณ์ทางการเงินได้อย่างแม่นยำ โดยบริษัทผู้พัฒนารายใหญ่ให้ความสำคัญไปที่การพัฒนาโครงการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า และได้จัดสรรโครงการรวมกว่า 100,000 ตร.ม. ในครึ่งแรกของปี 2564

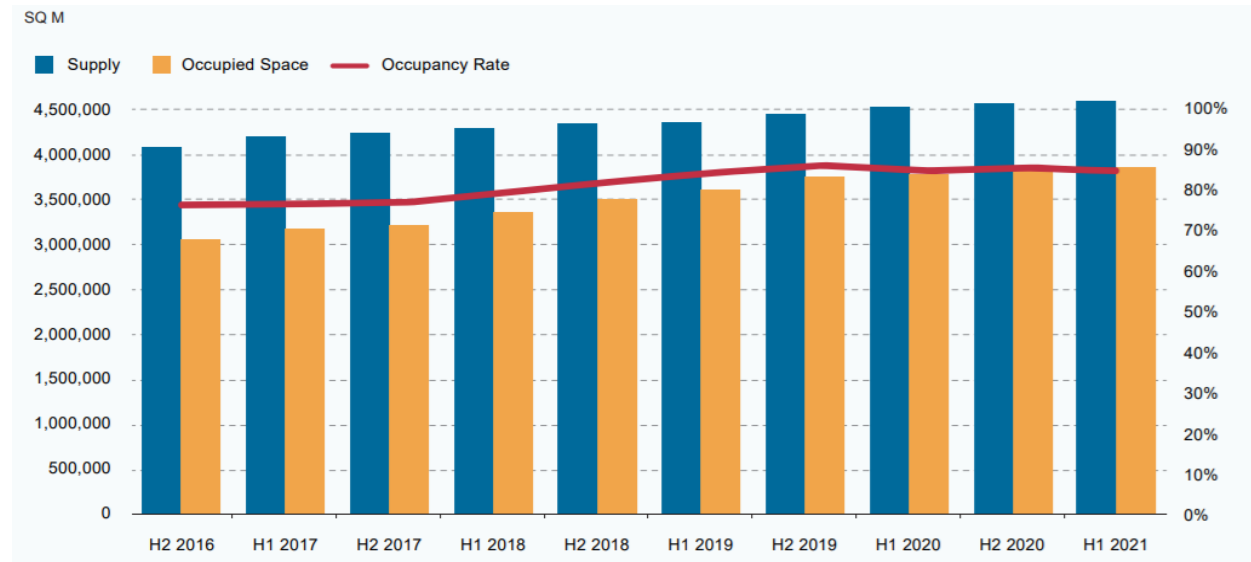


การเปลี่ยนแปลงระหว่างอุปสงค์และอุปทานพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

เนื่องจากการดูดซับสุทธิมีการเติบโตน้อยกว่าการเติบโตของอุปทานเล็กน้อย อัตราการครอบครองพื้นที่ในตลาดจึงลดลงขึ้นร้อยละ 0.1 จากช่วงครึ่งปีต่อครึ่งปี มาอยู่ที่ร้อยละ 83 โดยกรุงเทพฯและปริมณฑล เป็นบริเวณเดียวที่มีอัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ครึ่งปีต่อครึ่งปี รวมเป็นร้อยละ 90 ในขณะที่อัตราการครอบครองลดลงเล็กน้อยทั้งในอีสเทิร์นซีบอร์ด และภาคกลาง โดยลดลงร้อยละ 0.7 และ ร้อยละ 1.8 ตามลำดับ

Region	H1 2021	(H-o-H) % Point Change	(Y-o-Y)
Total	83%	▼ 0.6%	▼ 0.1%
Bangkok Metropolitan Region	90%	▼ 0.7%	▲ 0.8%
Eastern Seaboard	76%	▼ 0.5%	▼ 0.7%
Central	79%	▼ 1.4%	▼ 1.8%

อัตราการครอบครองพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

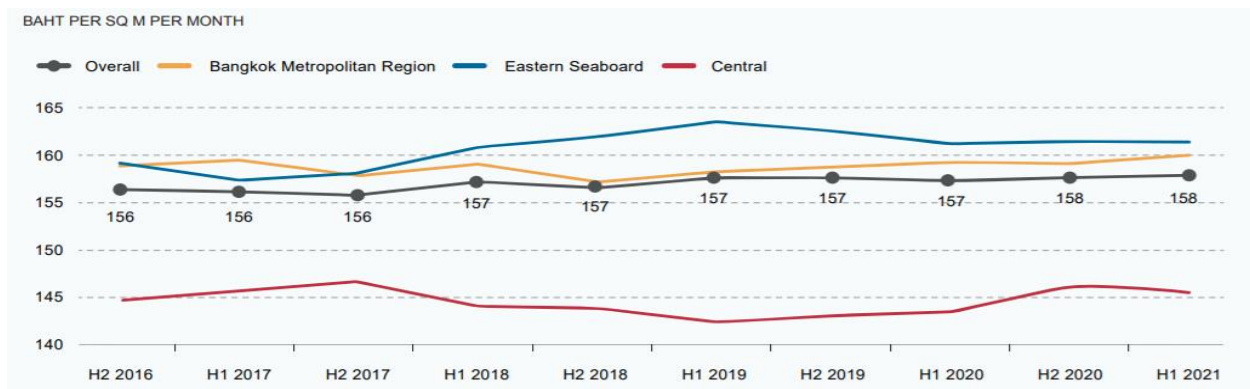
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



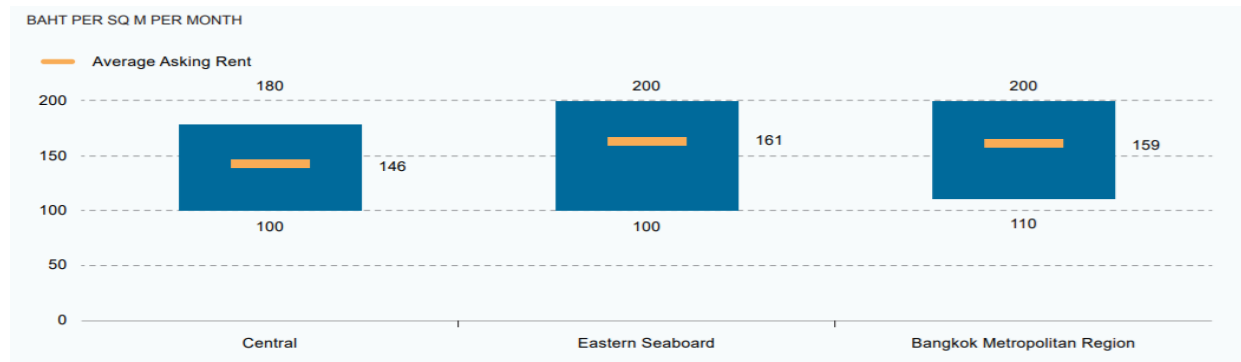
อัตราค่าเช่า

ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในประเทศไทยอยู่ที่ 158 บาท/ตร.ม./เดือน เนื่องจากอัตราร่วงที่มีอยู่และความแตกต่างเพียงเล็กน้อยของคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบมาตรฐาน ส่งผลให้การปรับค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นอาจเป็นเรื่องยาก ในทางกลับกัน ในระดับภูมิภาค ราคาเช่าในกรุงเทพฯ ปริมาณและเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยราคาปรับมาอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงที่ 160 บาท/ตร.ม./เดือน ถึง 161 บาท/ตร.ม./เดือน เนื่องจากฝั่งกรุงเทพฯ ปริมาณ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการเรื่องการขนส่งภายในกรุงเทพฯ ปริมาณที่ปรับตัวเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าในภาคกลางอยู่ที่ 146 บาท/ตร.ม./เดือน



ราคาเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

แม้ว่ามีความแตกต่างในด้านราคาเช่าเฉลี่ย แต่ค่าเช่ายังคงค่อนข้างใกล้เคียงกันในหลายพื้นที่ คลังสินค้าที่มีราคาแพงที่สุดสามารถกำหนดราคาเช่าได้มากเป็นสองเท่าของคลังสินค้าราคาถูกที่สุด ส่งผลให้เกิดส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยระหว่าง 80 – 100 บาท ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าในทั้งสามภูมิภาคนั้นมีคลังสินค้าคุณภาพที่หลากหลาย ตั้งแต่คลังสินค้าเก่า คลังสินค้าที่มีราคาใกล้เคียงกัน ไปจนถึงคลังสินค้าระดับพรีเมียม เพื่อดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่แตกต่างกันออกไป



ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ยของคลังสินค้าในไทย โดยแบ่งตามภูมิภาค
(ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

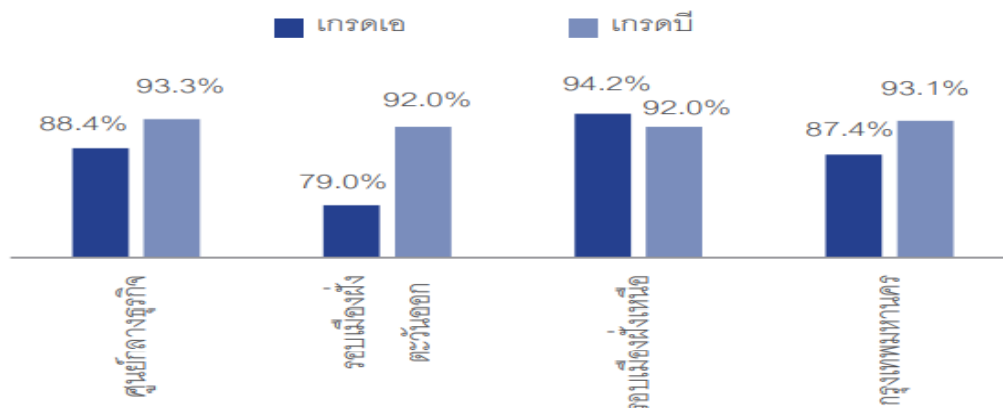


สำนักงาน

อุปสงค์: อัตราการเช่า

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.558 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ร้อยละ 92.16 ลดลงเล็กน้อยจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิท ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.450 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ขณะที่พื้นที่รอบเมือง ผังทิศตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ ร้อยละ 98.100 ความต้องการของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครนั้นลดลงเล็กน้อย จากไตรมาสก่อน เนื่องจากผู้เช่าบางรายยังมีแนวโน้มที่จะขอลดขนาดพื้นที่ เช่าหรือขอลดค่าเช่าชั่วคราว คอลลิเออร์ ประเทศไทยคาดว่าอัตราการเช่าจะลดลงในอนาคตเช่นกัน เนื่องจากบริษัทต่างๆ ดำเนินมาตรการลดต้นทุนและลดขนาดพื้นที่สำนักงาน อุปทานใหม่จะยังคงมีการคาดการณ์ว่าจะเข้ามาใหม่อีกหลายโครงการใน ระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งเน้นพัฒนาตลาดอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาคาร The S Oasis อาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่รองรับไลฟ์สไตล์รูปแบบใหม่ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 54,000 ตร.ม. อาคารนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ. 2565 อีกแห่งหนึ่งคือ 'คิงบริดจ์ทาวเวอร์' พัฒนาโดยบริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานสัญลักษณ์แห่งใหม่บนถนนพระราม 3 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2567 บจก. เอไอเอ (ไทยแลนด์) เปิดตัวอาคารสำนักงาน เอไอเอ อีสต์เกตเวย์ พร้อมพื้นที่ค้าปลีก 5 ชั้น บนถนนบางนาตราด รวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 60,000 ตร.ม. อาคารสำนักงานแห่งนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2565 สุดท้ายนี้คือ '101 True Digital Park' ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส 26 ชั้นที่เชื่อมต่อกับทางเชื่อมลอยฟ้า โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรม ร้านค้าปลีก และสำนักงาน โดยมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 45,000 ตร.ม.

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

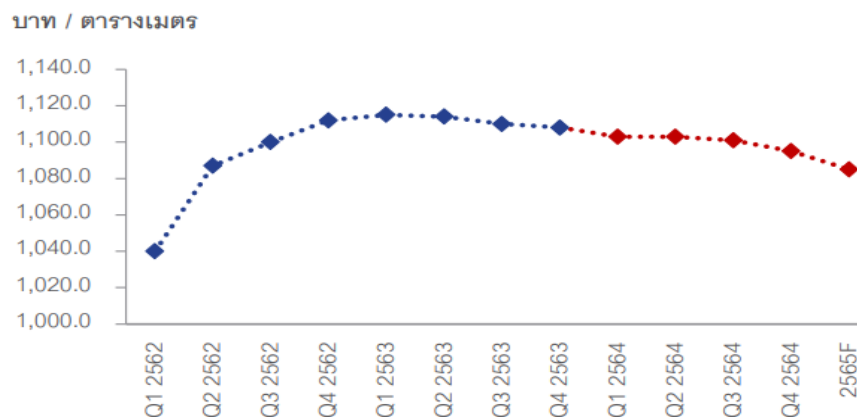
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โดยอุปทานของอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครในอนาคต ประมาณร้อยละ 45.300 ตั้งอยู่ในเมืองชั้นนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม ร้อยละ 58.000 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในขณะที่ คอลลิเออร์ ประเทศไทย คาดว่าอัตราการเช่าโดยรวมจะยังคง ลดลงเนื่องจากมีอุปทานเข้ามาใหม่ในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก แต่อุปทาน ใหม่นี้มีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่าเนื่องจากทำเลที่ตั้งและคุณภาพที่สูงขึ้น

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ย้อนหลัง ไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2562 – พ.ศ. 2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการณ์

อุปทาน : ราคาเสนอเช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากอุปทานใหม่มีราคาเสนอเช่าที่สูง

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัว เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.186 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.72 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครจำนวน 3โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 65,885 คืออาคารวินัสสา ตั้งอยู่ ในย่านชิดลม มีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 24,720 ตร.ม. อาคารโครนอส สาทร ทาวเวอร์ มี พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 20,165 ตร.ม. ทั้งสองอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารรัชดา วัน อาคารสำนักงานแห่งใหม่นอกย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานใน กรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.40 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตร จาก ในช่วงไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากอุปทานใหม่ที่ เข้ามา ยังคงมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวจาก ในช่วงไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 1,101 บาท พื้นที่สำนักงานในพื้นที่ลุมพินี ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

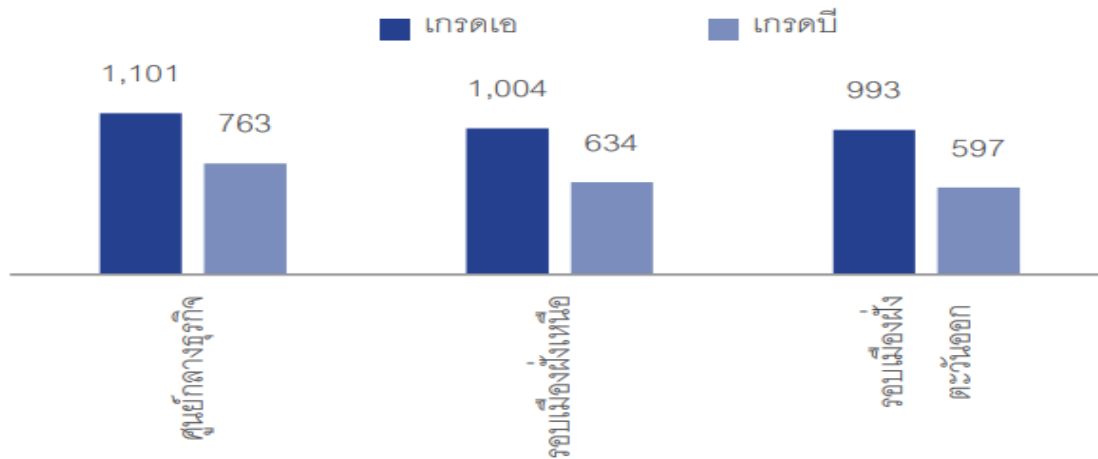
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



สำหรับราคาเสนอเช่าในพื้นที่รอบใจกลางเมืองปรับตัวลดลงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเริ่มมองหาพื้นที่ สำนักงานรอบใจกลางเมือง ทั้งในส่วนรอบเมืองฝั่งเหนือ รอบเมืองฝั่งตะวันออก และ รอบเมืองฝั่งตะวันตก เป็นต้น

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564

บาท / ตารางเมตร / เดือน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนต้องการลดต้นทุนในส่วนของการเช่าพื้นที่สำนักงาน และ มองหาพื้นที่สำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลง แต่ยังคงเลือกทำเลที่ยังสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว และพบว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีที่ผ่านมามีอาคารสำนักงาน 6 โครงการ พื้นที่ เช่ารวมประมาณ 162,515 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นช่วงปีถัดไป สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2564 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จรวมถึงอาคารที่เลื่อนการเปิดตัวจากในช่วงก่อน หน้าเปิดตัวใหม่อีกประมาณ 621,096 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2566 อีก ประมาณ 589,581 ตารางเมตร โดยพบว่ามีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 58.6 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 92.5 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

ผู้เช่าจำนวนมากตั้งเป้าที่จะต่ออายุสัญญาเช่าและลดขนาดพื้นที่เช่าโดยทั่วไป ราคาเช่าจะถูกปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณ 15% ระหว่างการช่วงระยะสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน ดังนั้นผู้เสนอเช่าจึงมี การเสนอส่วนลดค่าเช่าหรือราคาเช่าที่ถูกลงเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมไว้ เนื่องจากแนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานนั้นมีการทำงานนอกพื้นที่สำนักงาน ที่เพิ่มมากขึ้น คอลลิเออร์ ประเทศไทยคาดว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานจะยังคงอยู่ในช่วงซบเซาในช่วงนี้ พื้นที่ของอาคารสำนักงานในอนาคตจะถูกเปลี่ยนจาก พื้นที่ดั้งเดิมไปเป็นพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นที่มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการ ขององค์กรและสังคมของพนักงานต่อธุรกิจและบุคลากร

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



คอมมูนิตีมอลล์

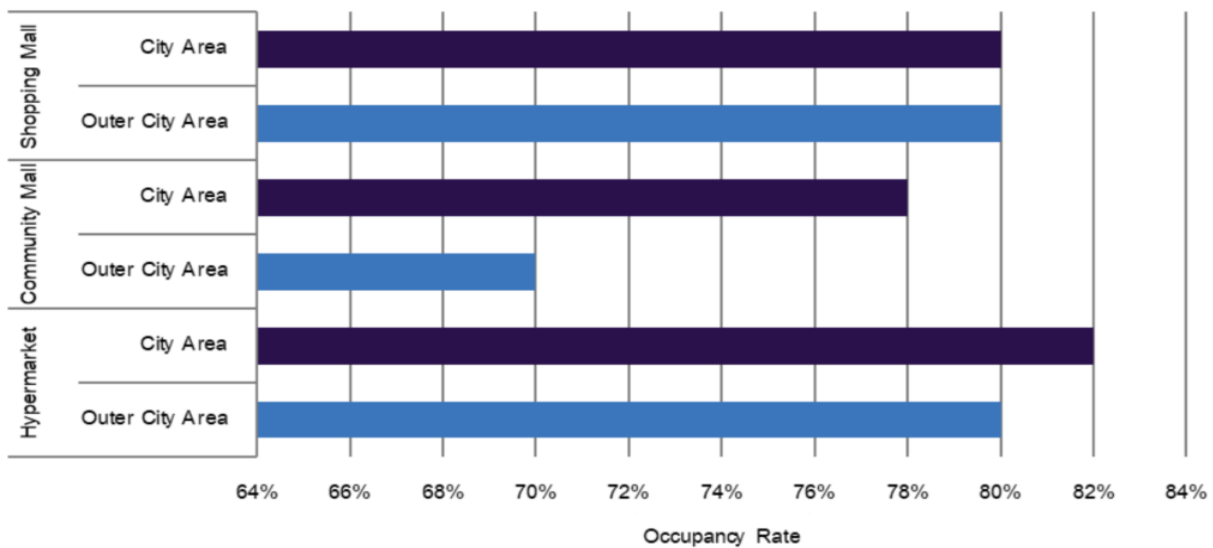
สถานการณ์โครงการพื้นที่ค้าปลีกต่างๆ ในไตรมาสที่สี่เป็นไปในทิศทางที่ดีตลอดไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องไปจนถึงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 แม้ว่าจะไม่กลับสู่ภาวะปกติเหมือนก่อนสถานการณ์การเฝ้าระวังไวรัสจะดำเนินไป ยังมีผู้เช่าหรือร้านค้าค่อนข้างน้อยที่ต้องแบกรับต้นทุนในช่วงรายได้ที่ลดลงตั้งแต่ปี 2020 ผู้เช่าจำนวนมากได้ทยอยปิดร้านหรือขอคืนพื้นที่เช่า ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ขายสินค้าแฟชั่นที่สามารถขายออนไลน์และร้านอาหารเล็กๆ ที่มีสาขาน้อย ในขณะที่ผู้เช่าแบรนด์เนมบางส่วนหรือเป็นผู้เช่าที่มีสาขามากมายคงขยายตัวต่อไป

การปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนภายในโครงการค้าปลีก รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้ายังมีให้เห็นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง เนื่องจากลูกค้าบางส่วนเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายตัวไปจากสถานการณ์โควิด-19 เนื่องจากผู้เช่าที่เป็นร้านค้าประสบปัญหาขาดรายได้ แม้ว่าเจ้าของโครงการค้าปลีกบางรายตกลงที่จะลดค่าเช่าลง 30 – 60% แต่ก็ยังมีผู้เช่าบางส่วนที่ขอคืนพื้นที่เช่า

(ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด)

อุปสงค์:

อัตราการเข้าใช้บริการของโครงการค้าปลีกทั้งหมดตามประเภทและที่ตั้ง



(ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด)

อัตราการเข้าใช้บริการในโครงการค้าปลีกบางโครงการโดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กหรือโครงการที่มีพื้นที่เช่าไม่มากนัก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ไฮเปอร์มาร์เก็ต มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีผู้เช่าหลายรายยกเลิกพื้นที่เช่าไปแล้ว ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมลดลงอย่างต่อเนื่องในบางพื้นที่ แม้ว่าตลาดโดยรวมจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกประเภทต่างๆ ที่ยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แต่ลดลงจากปีที่แล้วประมาณ 5-10% ขึ้นอยู่กับสถานที่และรูปแบบการขายปลีก

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

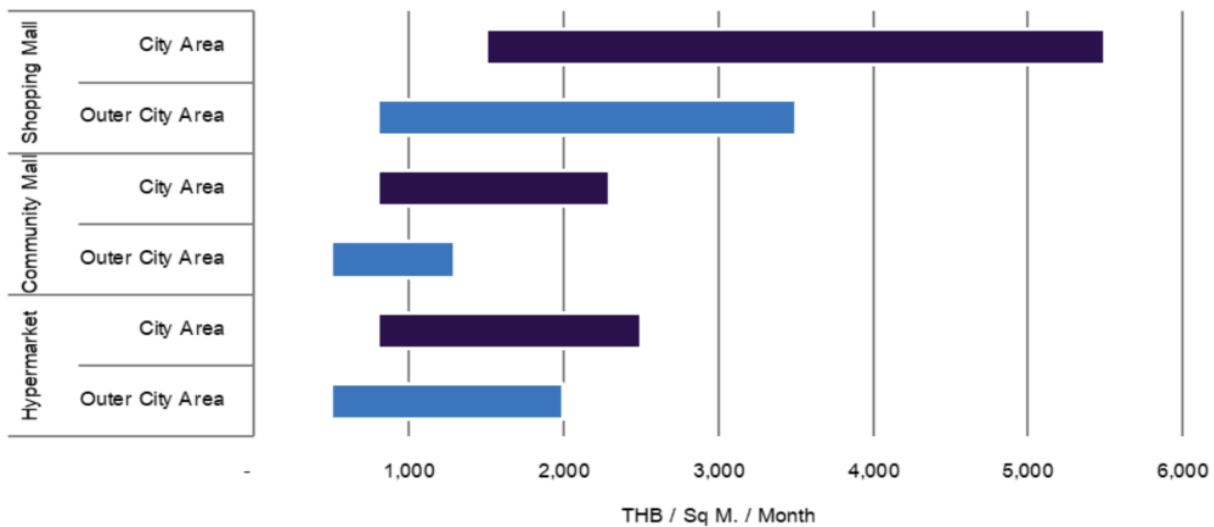
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ร้านค้าหรือแบรนด์บางแห่งที่มีผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นเจ้าของหรือเพิ่งมาถึงประเทศไทยได้ขยายสาขาต่อไป ในขณะที่ผู้เช่ารายย่อยหรือร้านค้ารายย่อยรับภาระค่าใช้จ่ายไม่ได้ในสถานการณ์ที่รายได้ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้พื้นที่ว่างในโครงการค้าปลีกเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แม้ว่าช่วงสิ้นปีจะเป็นช่วงเทศกาล แต่ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จึงทำให้บรรยากาศไม่คึกคักเท่าที่ควร แต่มีการใช้จ่ายจากมาตรการกระตุ้นของรัฐบาลและประชาชนที่ต้องการผ่อนคลายจากโควิด-19

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกตามหมวดหมู่



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการค้าปลีกแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันและสถานที่ตั้งของโครงการก็ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าด้วยเช่นกัน คอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครหรือในจังหวัดใกล้เคียงไม่สามารถเรียกร้องค่าเช่าที่สูงได้เมื่อเทียบกับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง เจ้าของโครงการหลายคนพยายามรักษาอัตราค่าเช่าให้ใกล้เคียงกับในอดีต อาจมีการปรับลดค่าเช่าบางส่วน แต่ลดเพียงชั่วคราวหรือลดระยะเวลาในการลดค่าเช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ธุรกิจร้านอาหารในโครงการค้าปลีกค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 แม้ว่าจะยังมีข้อจำกัดภายใต้เงื่อนไข Social Distancing แต่ก็มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 แต่ยังเทียบไม่ได้กับช่วงก่อนช่วงโควิด-19 เจ้าของโครงการค้าปลีกและผู้ประกอบการค้าปลีกได้ปรับอัตราค่าเช่าตามรูปแบบการแบ่งปันกำไรขั้นต้น (GP) ทั้งในช่วง COVID-19 และในระยะยาว

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

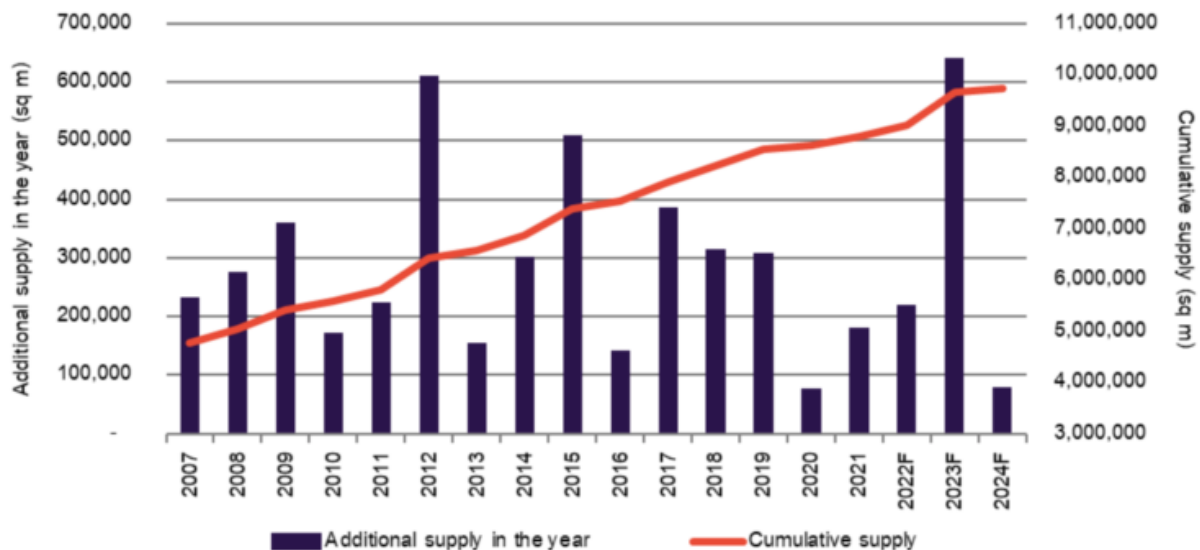


อุปทาน:

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 มีการเปิดพื้นที่ค้าปลีกใหม่ 41,420 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกเปิดใหม่เพียง 94,700 ตารางเมตรในปี 2564 แม้ว่าจะน้อยมากเมื่อเทียบกับช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังมากกว่าปีที่แล้วประมาณ 21% แต่ก็ไม่ได้หมายความว่านักพัฒนาจะมั่นใจในเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย เพราะโครงการส่วนใหญ่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนรอบโครงการ ไม่เน้นเจ้าหน้าที่ใจกลางเมืองหรือนักท่องเที่ยวต่างชาติ

คอมมูนิตีมอลล์ในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ อาจประสบปัญหาผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในระยะยาว เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่แล้ว ต่อเนื่องไปจนถึงปี 2564 โครงการค้าปลีกที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าอาจเลือกที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์ที่ไม่ไกลจากศูนย์การค้าหรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่อื่นๆ ห้างสรรพสินค้าเปิดใหม่บางแห่งในจังหวัดใด ๆ รวมทั้งการปรับปรุงพื้นที่ใหม่ แผนผังของพื้นที่เช่าใหม่ทั้งหมด ไม่แบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ผู้เช่าและส่วนห้างสรรพสินค้า ลูกค้าอาจจะสังเกตไม่ได้ว่าเดินห้างส่วนไหน และเพิ่มสัดส่วนร้านอาหารให้ชัดเจนขึ้น มีโซนผู้เช่าประเภทต่างๆ ให้ชัดเจนมากขึ้น

ตลาดค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2564



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

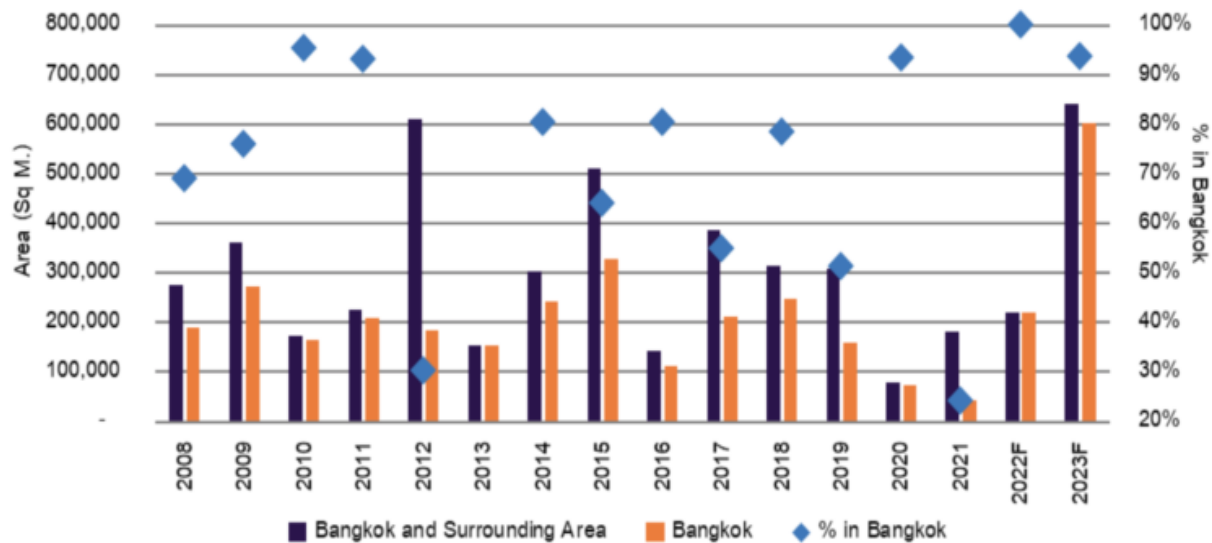
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โครงการค้าปลีกส่วนใหญ่ที่เปิดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ในกรุงเทพฯ อาจมีบางปีที่มีการเปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่นอกกรุงเทพฯ ที่ต่อเนื่องกันหรือเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ โครงการค้าปลีกเปิดใหม่หลายแห่งในพื้นที่นอกกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่จะเป็นแนวถนนกาญจนาภิเษกหรือวงแหวนรอบนอกและถนนราชพฤกษ์ ซึ่งโครงการค้าปลีกที่เปิดในพื้นที่ตามแนวถนนเหล่านั้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา รวมทั้งในอนาคตจะมีทั้งโครงการขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าพิเศษ และคอมมูนิตีมอลล์



ที่มา : บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ข้อความดังต่อไปนี้ แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่ง ไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้ จะลดลงหรือทำให้หมดไป

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นในปัจจุบันของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายและตัวแทนการจัดจำหน่าย หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้ง มิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มิได้เป็นการรับประกันว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง อันอาจทำให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและวิศวกร

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานตรวจสอบสภาพอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่อาจตรวจสอบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์และควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อนึ่ง บริษัทฯ จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (รวมเรียก RAC และ STPL ว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ STPL จะดำเนินการแต่งตั้งให้บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา Management Services Agreement ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hill ระหว่าง ST Hill (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 และสัญญาให้บริการ (Management Services Agreement) ที่เกี่ยวข้องกับ ST Hub ระหว่าง ST Hub (ในฐานะผู้แต่งตั้ง) และ BC (ในฐานะผู้ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์) ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 (รวมเรียกว่า “สัญญาให้บริการ”) โดยสัญญาให้บริการดังกล่าวระบุระยะเวลาในการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่ง STPL จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้บริการดังกล่าวมาจาก ST Hill และ ST Hub ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเบื้องต้น STPL จะดำเนินการแต่งตั้ง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้เข้าทำกับ STPL จะมีข้อกำหนดให้ STPL มีหน้าที่ควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

- STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ใช้สอย 30,189 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในโครงการเอสที บางป่อ 72 กิโลเมตร และโครงการเอสที บางปะอิน 35 กิโลเมตร ทั้งนี้ STPL ชี้แจงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงวัตถุประสงค์ที่ไม่นำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาให้กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจาก ปัจจุบัน STPL มองว่าพื้นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวมีศักยภาพ และทำเล ที่เหมาะแก่การพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่า อย่างไรก็ตาม แนวทางดังกล่าวขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต
- RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการริช แอสเซ็ท อยู่ระหว่างการลงทุนก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ของปี 2564 โครงการ 11 ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 หลัง และอาคารหอพัก 3 ชั้น จำนวน 45 ห้อง โดยตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการริช แอสเซ็ท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้นนั้น เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการซัมเมอร์พอยท์ พื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,780 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีระยะห่างจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ประมาณ 160 เมตร มีลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นทั้งสำนักงานให้เช่าและมีพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าเช่นเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ อีกทั้งโครงการซัมเมอร์พอยท์ยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกันกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์อีกด้วย โดยโครงการซัมเมอร์พอยท์มีส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 4,797.86 ตารางเมตร และพื้นที่พาณิชย์ให้เช่าจำนวน 998.56 ตารางเมตร จึงเป็นโครงการที่เป็นคู่แข่งกันโดยตรงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ด้วย ดังนั้นจากประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นจึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์รายใหม่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงพื้นที่รายใหม่พิจารณา ก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงาน หรือพื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่พาณิชย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอหรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้ง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (ในกรณีของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL จะแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง) เสนอทรัพย์สินที่วางให้เข้าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้า เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับ อาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความ โปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากร ที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีมาตรการเพิ่มเติมที่เพียงพอและเหมาะสมในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) มาตรการในการสุ่มตรวจ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (2) มาตรการในการสุ่มตรวจทดสอบระบบปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อย 1 ระบบต่อปี โดยบริษัทฯ จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ พร้อมคำอธิบายและแสดงวิธีการปฏิบัติงาน (3) มาตรการในการสุ่มตรวจเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน และข้อมูล ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงด้วย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลใดๆ ที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง จะต้องนำเสนอหรือรายงานต่อกองทรัสต์ และ (4) มาตรการในการกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมทั้งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง นำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ทั้งพื้นที่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและโครงการอื่น นอกเหนือจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน หรือพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (“ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”) ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใด (นอกเหนือไปจากกองทรัสต์) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว จะดำเนินการให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะไม่รวมในส่วนของการชำระค่าธรรมเนียม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินว่า หากภายในช่วงระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (Management Services Agreement) นั้น มีสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่รายใดสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจะได้อายออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ/หรือ โครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อไปเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮับแทนหรือไม่ก็ตาม STPL ตกลงชำระเงินสดเชยในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของสัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวจำนวน 2 เดือน ให้แก่กองทรัสต์

4.2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการแต่งตั้งให้ BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงนั้น ปัจจุบัน BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่ได้มีการจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญาแล้ว (“เครื่องหมายบริการ Summer Hill”) และ บริษัท บิวที อินเตอร์เนชั่นแนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES” ซึ่งเป็นเครื่องหมายบริการที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา (“เครื่องหมายบริการ Summer Hub”) เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ BC และ BIH จะให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคราวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไข

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



และข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไปตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (“สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการหรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก BC หรือบริษัทในเครือของ BC ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการในลักษณะอาคารสำนักงาน คอมมูนิตีมอลล์ และอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ เป็นต้น ทำให้ BC และ BIH ยังสามารถใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ในโครงการอื่นๆ ที่ BC หรือบริษัทในเครือของ BC พัฒนาขึ้นมา และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ ในอนาคตได้ ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ หาก BC หรือบริษัทในเครือพัฒนาโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยใช้เครื่องหมายบริการเดียวกัน และตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub ของ BC และ BIH ในฐานะผู้ให้อนุญาตใช้เครื่องหมายบริการ โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ (สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์) ว่า ตลอดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ BC และ BIH จะไม่ใช้ และไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใดใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub เพื่อการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินกิจการของทรัพย์สินอื่นใด เว้นแต่เป็นการใช้ และ/หรือ การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ Summer Hill และ เครื่องหมายบริการ Summer Hub สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์แก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

4.2.3 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดจนอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตนมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์จึงอาจยึดเงินประกันหรือเรียกร้องเอาจากผู้ค้ำประกันของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ครบกำหนดอายุไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนที่

นอกจากนี้ จากการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในสัดส่วนที่สูงมาโดยตลอด เนื่องมาจากการจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการร้านค้า และในเดือนพฤษภาคม มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 100 สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายที่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการที่ถูกคำสั่งจากทางภาครัฐให้งดประกอบกิจการชั่วคราว ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียวที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว อัตราร้อยละ 15 สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายที่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของลูกค้านักท่องเที่ยวที่สืบเนื่องมาจากการจำกัดจำนวนผู้ใช้บริการร้านค้า ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่จำนวน 3 รายที่ได้รับการลดค่าเช่าให้ในอัตราร้อยละ 25 และมีผู้เช่าพื้นที่เพียงรายเดียวที่ได้รับการลดค่าเช่าให้ในอัตราร้อยละ 15 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะพิจารณาการลดค่าเช่าให้เป็นรายกรณีไป และในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้ง 5 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่พบว่ามีกรณีฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าพื้นที่อันเนื่องมาจากการเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



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

4.2.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนี้ กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการเข้าทำสัญญาจ้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจ้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาจ้าง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจ้างและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด

กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนวนและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจำนอง และกระบวนการบังคับหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่มีค่าตอบแทน และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1 ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน (“ที่ดินที่ลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่ลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองที่ดินที่ลงทุนในฐานะผู้เช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลัก กับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณิดังนี้

(1) การที่ผู้เช่าผิดสัญญาเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อันได้แก่ การผิดนัดจ่ายค่าเช่าเกินกว่าสองงวดในหนึ่งปีปฏิทิน

(2) การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักในส่วนอื่นๆ นอกเหนือไปจากส่วนที่เป็นสาระสำคัญข้างต้น และผู้เช่าไม่สามารถเยียวยาแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่า

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนดจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่ลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่ต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปี จะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตาม และ/หรือ มีเหตุผิดสัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาเยียวยาความเสียหาย (Cure Period) โดยยังไม่ถือว่าเป็นเหตุสิ้นสุดสัญญา เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งเหตุผิดสัญญาดังกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินได้โดยตรงแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของกองทรัสต์ในการเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรง แทนที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Step-In Right) เพื่อให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) ข้างต้น โดยถ้ากองทรัสต์ใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญากับเจ้าของที่ดินโดยตรง (Step-In Right) และเข้าไปแก้ไขเหตุผิดสัญญาแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับกองทรัสต์อีก อีกทั้ง ในกรณีการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดเชยเบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน”) โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ ขณะดังกล่าว นอกจากนั้น ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนโดยมีสิทธิในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนอาคารที่ลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่า

ในกรณีที่กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความเข้าใจและข้อตกลงต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

และเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน กองทรัสต์จะกำหนดข้อตกลงกระทำการจาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่างๆ โดยมีสาระสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใดๆ ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และจะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก่ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว จะเป็นไปอย่างถูกต้องและจะได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญากับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญา จะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงสำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทจะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

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

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (1) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองที่ดินและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และ (2) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้านั้นบุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น

4.3.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

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

4.3.4 ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

สัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดให้ ST Hub และ ST Hill สามารถโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก นอกจากจะทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนสิทธิในการครอบครองและประโยชน์ในที่ดินที่ลงทุนแล้ว ยังทำให้บุคคลภายนอกได้รับโอนหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าเดิมที่มีต่อเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักด้วย การโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่ง อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ที่จะทำให้หนี้ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่า

ที่ดินหลักจะรับไป และเกิดความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนนั้นสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกกลับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

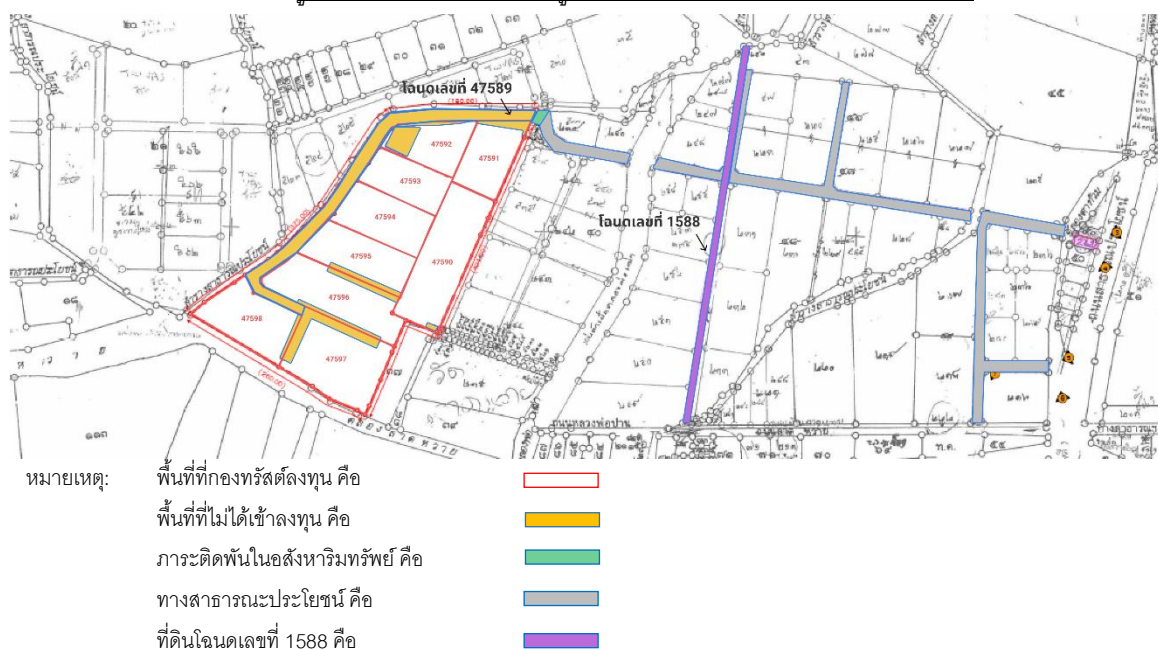
KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่ลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ในการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตกผลเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าช่วงเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

4.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ

สำหรับทางเข้าออกโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 ของโครงการเอสที บางป่อ สู่ถนนสาธารณะ (ถนนเคหะบางพลี) มีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ได้มีหนังสือเรื่อง สอบถามสถานะที่ดินของเอกชนที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นเส้นทางสัญจรโดยประชาชนทั่วไป ซึ่งออกโดยองค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยว ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ระบุว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเปรี้ยวได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1588 พบว่า ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีการใช้เป็นทางสัญจรมาแล้วมากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ตาม ไม่พบเอกสารการจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณะประโยชน์ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ แต่อย่างใด

รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางป่อ



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษากฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้ การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็นถนนสาธารณะ และไม่เคยห่วงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย การย้อนกลับมาห่วงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษากฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว

เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีก และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษากฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานานโดยไม่มีการห่วงกั้น ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษากฎีกาที่ 4723/2538)

อีกทั้ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ความเห็นไว้ตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายเลขรับที่ น.186/2560 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาอุทิศหรือยกให้โดยชัดแจ้งหรือจดทะเบียนยกให้เป็นทางสาธารณะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นหลักฐานทางราชการต่อไป ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์ และดำเนินการให้มีการแก้ไขเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องโดยร้องขอต่อศาลตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้วย

จากแนวคำพิพากษากฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหารือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่าการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงกระทำกร ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานสามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่มีการก่อสร้าง การตัดถนนหนทาง ทำ การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิด ความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่าย เดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว ประกอบกับบริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงของที่ดินโฉนด เลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจร เช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดิน ที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ ได้ และยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจาก จะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง และใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อการสัญจร

4.3.6 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับโครงการ ชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ ออกไปอีกภายหลังจากรับกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์ เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็น ระยะเวลา 30 ปี

สำหรับโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง ในที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดิน หลัก ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาเช่าเหลืออยู่ประมาณ 28 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุด วันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์ ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่จะระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก”) โดยมีวัตถุประสงค์ ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชัมเมอร์ฮิลล์และโครงการชัมเมอร์ฮิลล์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่ในปีที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ”) และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เช่าไว้แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ”) (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน”) โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท (“คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักที่ได้ให้ไว้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่ลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอกก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่ได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาการเช่าหลักได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารอบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตาม คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์นั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินและเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ โดยจะระบวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 1 ปี¹ ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

4.3.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

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

ในการนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดข้อตกลงในเรื่องการใช้พื้นที่ดังกล่าวของ ST Hill และ ST Hub ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hub ซึ่งมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า การใช้ที่ดิน หรืออาคาร (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ข้างต้นนั้นจะต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่ลงทุน หรืออาคารที่ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าลงทุน โดย ST Hill และ ST Hub ตกลงรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาดูแลป้ายให้อยู่ในสภาพที่ดีและจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับป้าย

¹ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นเพียงตัวเลข โดยประมาณ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ เพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงรวมทั้งสิ้น 30 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากป้ายหรือจากการดำเนินการในป้ายดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว และ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ (เช่น ค่าไฟฟ้า) ค่าภาษีป้าย ตลอดจนภาษีและอากรใด ๆ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในป้ายที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ/หรือโครงการซัมเมอร์ฮับ (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) แต่เพียงฝ่ายเดียว อีกทั้งสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะกำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์ในป้ายโดยการให้บริการแก่ลูกค้าของ ST Hill และ/หรือ ST Hub จะต้องไม่เป็นการโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ ให้แก่คู่แข่งทางการค้า และ/หรือ ที่เป็นการแข่งขันทางการค้า (ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์

อนึ่ง เนื่องจากป้ายดังกล่าวจะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และอยู่ในความครอบครองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการดัดแปลง ต่อเติม หรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต ในการดำเนินการดังกล่าว อันอาจทำให้ป้ายมีลักษณะที่ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร”) ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งหากป้ายดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และเกิดกรณีที่ป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้มีการก่อสร้างให้เป็นไปตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่ได้รับอนุญาต ในการก่อสร้างตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะต้องรับผิดชอบตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือไม่นั้น อาจแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

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

(2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนใดได้มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนดัดแปลงได้ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



จะมีข้อกำหนดชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมถึงปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะ นิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงไม่อาจ ถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮับดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร (ป้าย) เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้บุคคลใดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นมีใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร คำสั่งทางปกครองดังกล่าว จะถือว่าเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ถูกต้อง และถือว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 646/2559) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ทั้งเจ้าของ อาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร (ป้าย) ตามที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องรับผิดชอบ

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ในสัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮับ และ สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า ในกรณีที่การ ก่อสร้าง การตั้ง การใช้ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากป้ายของ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (ซึ่งป้ายไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้สัญญาเช่าลงทุนโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยยังคงเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองของ ST Hill หรือ ST Hub) เป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใด ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือป้ายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินที่ลงทุนหรืออาคารที่ลงทุนหรืออาคารหรือบุคคล อื่นใด ST Hill และ/หรือ ST Hub ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะ เจ้าของกรรมสิทธิ์ป้าย

4.3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ

ในปัจจุบันโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ (1) ทางเข้าออกบริเวณถนน พระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการ และ (2) ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ซึ่งเป็นทางเข้าออกเสริมของโครงการ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตสำหรับการตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และ โครงการซัมเมอร์ฮับสู่ถนนพระราม 4 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ตาม การขออนุญาตตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำเป็น ทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 มีข้อจำกัดทางกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงที่ในอนาคตเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการสั่ง ให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 ดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ ซึ่งจะส่งผลให้ทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมีจำนวนลดลงไปจากเดิม และอาจส่งผลให้ผู้ใช้บริการ โครงการที่ใช้ทางเข้าออกบริเวณดังกล่าวอยู่เป็นประจำได้รับความไม่สะดวกในการเข้าออกโครงการจากทางถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้ง 2 เส้น



ทั้งนี้ หลังจากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“ผู้ให้บริการ”) พบว่าผู้ให้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 ใดๆก็ตาม ด้วยลักษณะของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีก ประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ใช้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าอยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า บริษัทฯ จึงเห็นว่าแม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอาจต้องดำเนินการปิดทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แต่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับก็ยังคงมีทางเข้าออกที่เพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากยังมีทางเข้าออกช่องทางอื่นที่ผู้ให้บริการสามารถใช้งานได้ตามปกติ กล่าวคือ ทางเข้าออกฝั่งถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการที่มีความกว้างขวางและใช้งานได้สะดวกเนื่องจากอยู่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร และแม้ว่าผู้ให้บริการโครงการอาจได้รับผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเข้าออกทางฝั่งถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง ซึ่งระยะทางจากทางเข้าออกเสริมบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ไปยังทางเข้าออกหลักบริเวณถนนพระราม 4 มีระยะทางประมาณ 200 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้ การลดลงของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการที่เดินทางโดยรถไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ให้บริการยังคงสามารถใช้ทางเท้าที่อยู่ติดกับถนนสุขุมวิทในการเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ตามปกติเช่นกัน อีกทั้ง กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 นั้น

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบิรวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้งในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดค้นหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

4.3.9 ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ซึ่งอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัยซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 21 ปีนั้นเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรม โดยมีข้อสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญรวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ตาม อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม”

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุกๆ 6-20 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ยืม) เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์ เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.10 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นศูนย์กลางของการขนส่ง โดยโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางป่อ ซึ่งเป็นโครงการโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ในขณะที่โครงการเอสที บางปะอิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลที่มีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการซัมเมอร์วิลล์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ มอลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และอยู่ติดกับระบบขนส่งสาธารณะที่สำคัญ คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพระโขนง และมีโรงแรมและโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าว สามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี

4.3.11 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) สภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสมควรแล้ว พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมที่ลงทุน และไม่พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามรถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ และไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้น ไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับประกันใช้ที่ไว้โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิด ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชย ความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับประกันใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

4.3.12 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์การลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์จะต่ออายุการเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.3.13 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

4.3.13.1 กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ แอลเอฟ กรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง แอลเอฟซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการซึ่งได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาเช่า 13 ปี 12 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อยๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนแอลเอฟเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

4.3.13.2 กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอินถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีที่ใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือ ไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมไปถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้อง

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิเรียกเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนวนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่อาจเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

4.3.14 ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน และบางรายการผู้ให้เช่าพื้นที่ไม่สามารถยึดเงินประกันได้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกัน (Security Deposit) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว หรือเป็นจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างของเงินประกัน (Security Deposit) กับค่าปรับ (Early Termination Penalty) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จนวนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ดังกล่าว หรือจนวนกว่าสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน) (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่อาจจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โครงการเอสที บางปะอิน และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้จัดให้มีมาตรการเพิ่มเติมในกรณีที่กองทรัสต์มีค่าเช่ารวมจากโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนี้ให้แก่กองทรัสต์ โดยตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละเดือน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังจากสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่ เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ให้อิทธิพลในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3.15 ความเสี่ยงจากการที่โครงการเอสที บางปะอิน มีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

เนื่องจากบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ได้มีหนังสือถึง STPL เรื่อง ขอให้ชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมลงวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งระบุว่า STPL ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ประกอบกับตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ สน.บอ. 001/2561 เรื่อง การเรียกเก็บเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 กำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ซึ่งระบุว่า STPL มีส่วนรับผิดชอบในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน โดยให้ STPL ผ่อนชำระเป็นรายเดือนให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง แอลเอฟ ในฐานะผู้เช่า และ STPL ในฐานะผู้ให้เช่า กำหนดไว้ว่าผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม

โดยในปัจจุบัน STPL อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลง เพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ระหว่าง บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด กับ STPL เพื่อผ่อนชำระค่าก่อสร้างเขื่อนดังกล่าวเป็นรายเดือนรวมทั้งหมด 120 งวด (ระยะเวลา 10 ปี) โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคมปี 2564 (“บันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม”)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ ตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าบริการ ซึ่งหมายความรวมถึงค่าบริการต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรม เช่น ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าบริการน้ำประปา เป็นต้น ตลอดจนค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการต้องชำระค่าบริการตามอัตรา ระยะเวลา และเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด และในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการมีการค้างชำระค่าบริการติดต่อกันตามระยะเวลาที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) กำหนด กนอ. อาจงดการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกจนกว่าผู้ประกอบกิจการนั้น จะมาชำระค่าบริการทั้งหมด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์อาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน อีกทั้ง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจถูกตีความในอนาคตว่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมเนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินจากการเช่าที่ดินในโครงการเอสที บางปะอิน หากแอลเอฟไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการในการชำระค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สาธารณูปโภคให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้น สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า STPL ตกผลเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ทุกประการ โดย STPL จะชำระ หรือมอบหมายให้บุคคลที่ STPL กำหนดดำเนินการชำระ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมด ที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน (“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน”) ให้แก่บริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด ตามอัตราและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อนให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเขื่อน สำหรับงวดรายเดือนนั้นๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของ STPL และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของ STPL ในเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน STPL ตกผลวางเงินให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



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

(1) ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

(2) ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการหักเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไข STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดค้างชำระในงวดนั้นๆ นอกจากเงินประกันที่กองทรัสต์ได้รับไว้จาก STPL ภายใต้สัญญานี้ โดยกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะนำเงินที่หักไว้ดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขสำหรับงวดที่ค้างชำระให้กับบริษัท ที่ดินบางปะอิน จำกัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในนามของ STPL ต่อไป โดย STPL จะต้องชำระเงินในจำนวนเท่ากับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกันดังกล่าวไป คืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินจำนวนดังกล่าว ("ระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกัน") เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับเงินประกันครบในจำนวน 15 ล้านบาทดังเดิม

ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกัน ให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) ("ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์") STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเงื่อนไขภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเงื่อนไขป้องกันน้ำท่วม ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการทันที

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อนึ่ง ในการดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อนสำหรับงวดที่ค้างชำระแทน STPL ของกองทรัสต์ข้างต้น (ทั้งในกรณีที่ (1) และกรณีที่ (2)) หากปรากฏว่ากองทรัสต์มีการดำเนินการรวมกันเกินกว่า 3 คราว ให้ถือเป็นเหตุที่ STPL ได้ปฏิบัติ ผิดสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งถือเป็นเหตุผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่ STPL เข้าเป็น คู่สัญญากับกองทรัสต์อีกด้วย ซึ่งหากกองทรัสต์ได้แจ้งให้ STPL ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ STPL ไม่ดำเนินการปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องหรือฟ้องร้อง ให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว หรือกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาใดสัญญาหนึ่ง หรือ หลายสัญญา หรือ ทุกสัญญา ได้ทันที และกองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาดังกล่าว เกิดขึ้น ทั้งนี้ ในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในโครงการเอสที บางป่อและโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่ง STPL ได้จำนองไว้กับกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตาม สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.3.16 ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่ง มีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill กับผู้เช่าพื้นที่บางราย มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายเป็นการแข่งขัน กับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าช่วงในสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวอันจะทำให้ กองทรัสต์จะต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่มีการจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าข้างต้นด้วย ซึ่งอาจส่งผล กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่า แก่ผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าที่ประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกำลังกายที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าดังกล่าวเป็นเพียงสัญญาเช่าระยะสั้น อีกทั้ง ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะต่อสัญญาเช่ากองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้ความพยายาม อย่างดีที่สุดในการเจรจาไม่ให้มีการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์เป็นโครงการ ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่หลากหลาย

บริษัทฯ จึงคาดว่าผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่า ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะพิเศษที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่า พื้นที่ จึงอยู่ในระดับต่ำ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



4.3.17 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) วางหลักให้ผู้ที่ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ หากในอนาคตไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์



KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust

- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.4.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะมีข้อจำกัด เช่น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์ที่เข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วถึงและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นกรกัฎยเงินที่ใชัทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.4.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.4.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมืองโดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

4.4.6 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.4.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

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

4.4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับอันเกิดจากเหตุต่างๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือ เกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก) อีกทั้ง กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากกองทรัสต์มีการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ ระหว่างการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ได้รับความเสียหาย ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินนั้นๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมีวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.4.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

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

4.4.10 ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ ภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.4.11 ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

สืบเนื่องจากเหตุการณ์การระบาดของโรคอุบัติใหม่ (โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)) ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2562 และยังแพร่ระบาดจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้รัฐบาลต้องมีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินตามพระราชกำหนดการบริหารสถานการณ์ในสถานการณ์ฉุกเฉิน (“พ.ร.ก. ฉุกเฉิน”) รวมทั้งการออกประกาศปิดสถานที่บางประเภทเป็นการชั่วคราว มาตรการงดเว้นการเดินทางข้ามจังหวัด การห้ามออกจากเคหสถานในบางช่วงเวลา การห้ามหรือจำกัดการดำเนินการหรือการทำกิจกรรมหลายประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินชีวิต และการดำเนินธุรกิจในวงกว้าง ทั้งการลดลงและหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจให้เช่าพื้นที่ ทั้งโดยตรง และโดยทางอ้อมจากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม คาดว่าการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่จะกลับมาเป็นปกติได้เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดบรรเทาหรือสิ้นสุดลง

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะดำเนินไปถึงเมื่อใด อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลจำนวนผู้ติดเชื้อ และผู้ป่วยจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งในประเทศไทยและในหลายประเทศเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ ตามลำดับ ส่งผลให้รัฐบาลไทยเริ่มมีการประกาศมาตรการผ่อนปรนให้กิจการบางประเภทสามารถเปิดดำเนินการได้เป็นระยะๆ (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 4 ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์) ในกรณีที่สถานการณ์โรคระบาดดังกล่าวยังส่งผลกระทบในทางลบอย่างต่อเนื่องภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของ การได้รับค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง หรือการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการอันเนื่องมาจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถรับมือสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉย เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ เพื่อจะลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทอื่นๆ นอกเหนือไปจากทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์นั้น บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทอื่นดังกล่าว

4.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ถูกกำหนดโดยสภาวะตลาด ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรอง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายในครั้งนี้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่นๆ รวมทั้งที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

4.5.2 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าชัดเจนหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน

ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์รอบระยะเวลาวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดทุนและการเงิน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุไว้ในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่อาจรับรองได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ระบุ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้/กำไรจากการดำเนินงาน ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาทิ

- กรณีมีพื้นที่ว่างจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หดหายหรือการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ที่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เป็นผลให้รายได้/กำไรของกองทรัสต์ลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) จากผู้เช่าพื้นที่ และในการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามประมาณการ
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดให้มีหรือรักษาให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ
- ภัยพิบัติ อุบัติเหตุ หรือเหตุอื่นใดที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการกำไร เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

4.5.3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มาหรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนของมูลค่า

4.5.6 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust



4.5.7 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

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

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี