

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	2,698.43	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2565 (บาท)	8.95
จำนวนหน่วย	301,500,000.00	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	3,095.91
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2683	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,015.00
พาร์ (บาท/หน่วย)	10.00	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	5 กุมภาพันธ์ 2564
ราคา / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.87	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี) (ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)	28.85

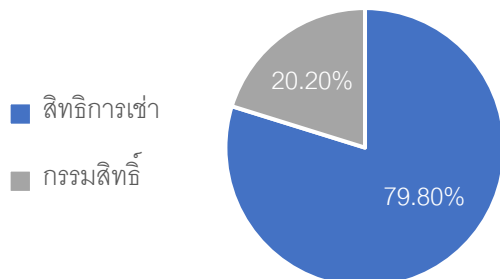
## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### สัดส่วนการลงทุน

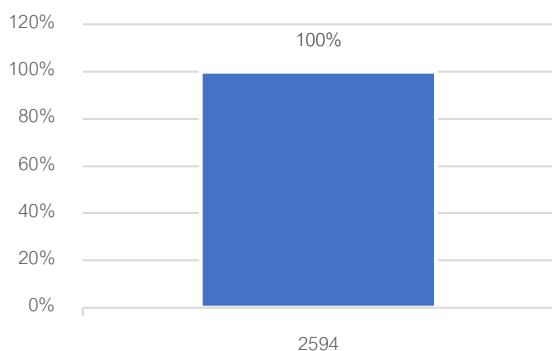


### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

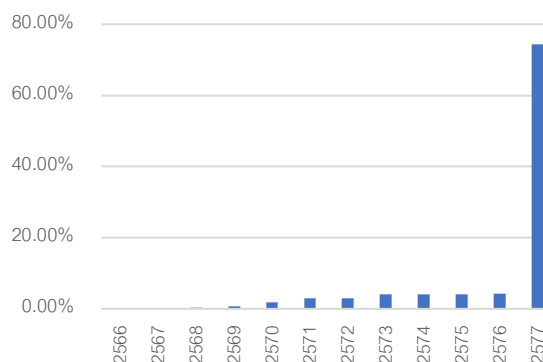
หน่วย: ล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

สินทรัพย์	4,447.23	กำไรสะสม	80.91
รวม			
หนี้สินรวม	1,351.33	สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	ร้อยละ 16.86
ส่วนทุน	3,015.00	Credit Rating	ไม่มี

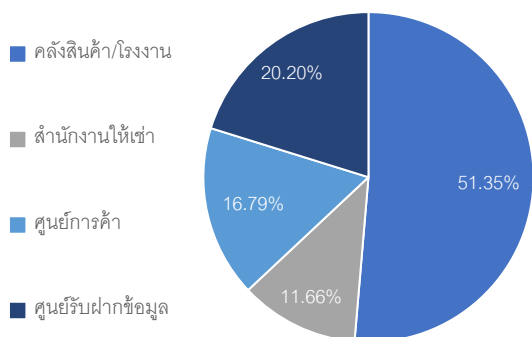
รายละเอียดอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ไม่รวมทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์)



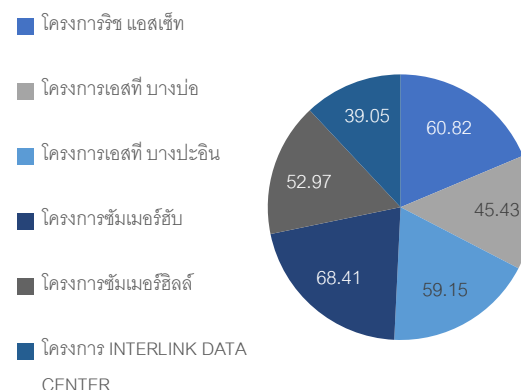
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้



## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมินมูลค่า
1	โครงการวิช แอสเซ็ท	654	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
2	โครงการเอสที บางป่อ	558	
3	โครงการเอสที บางปะอิน	718	
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	438	
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	631	
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	763	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2565

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



### ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	60.00	19.90
2	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	28.26	9.37
3	บริษัท บาไฮมา จำกัด	10.00	3.32
4	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	5.50	1.82
5	บริษัท เอ็มซีซีแอล จำกัด	5.00	1.66

ซื้อจำกัดหุ้นต่างดาว	ร้อยละ 49.00
การถือครองหุ้นต่างดาวในปัจจุบัน	ร้อยละ 0.76

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์  
ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกำไร  
สุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

### ตารางสรุปประโยชน์ตอบแทน

รายการ หน่วย: บาท/หน่วยทรัสต์	ปี 2564 <sup>1/</sup>	ปี 2565	ตั้งแต่ จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทน ไม่รวมการประกันรายได้	0.0860	0.6549	0.7409
ประโยชน์ตอบแทน จากส่วนของประกันรายได้	0.0179	0.0594	0.0773
รวมประโยชน์ตอบแทน	0.1039	0.7143	0.8182
เงินลงทุน	-	-	-

หมายเหตุ: 1/ รอบระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

### สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

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

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

รายการ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	โครงการซัมเมอร์ฮับ
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567	
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน	3 ปี	
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน	ST Hill และ ST Hub ได้รับประกัน (1) ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง (2) ชดเชยส่วนค่าบริการรวมภายใต้สัญญาบริการสำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) และ (3) ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ	
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน	ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมที่ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 สถานะปัจจุบันของรับประกันรายได้	
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

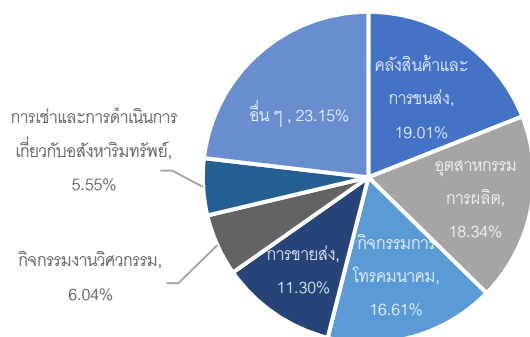
KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



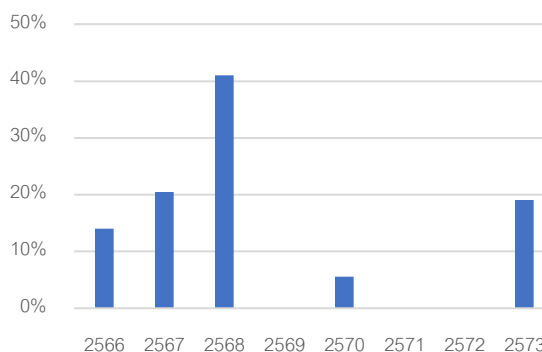
### อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุน ผลตอบแทน

ST Hill และ ST Hub ได้จัดเตรียมหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการเช่าจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีอันดับความน่าเชื่อถือที่ BBB/Stable

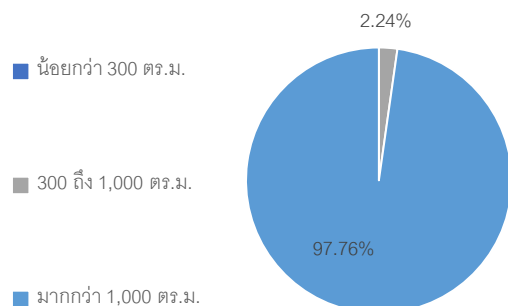
### สัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามธุรกิจ



### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



### สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

(หน่วย: ร้อยละ)	ปี 2564	ปี 2565
โครงการริช แอสเซ็ท	68.97	88.24
โครงการเอสที บางป่อ	76.42	66.67
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	100.00	100.00
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	96.88	-

หมายเหตุ: สัญญาเช่าของโครงการเอสที บางปะอิน และโครงการ INTERLINK DATA CENTER ยังไม่สิ้นสุดอายุ

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

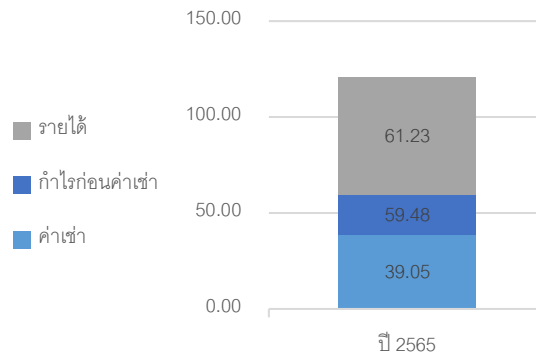
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้) (หน่วย: ล้านบาท)

### ศูนย์รับฝากข้อมูล

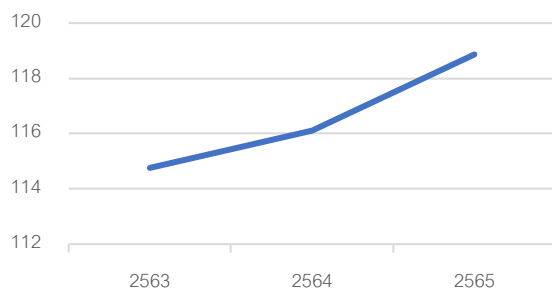


## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

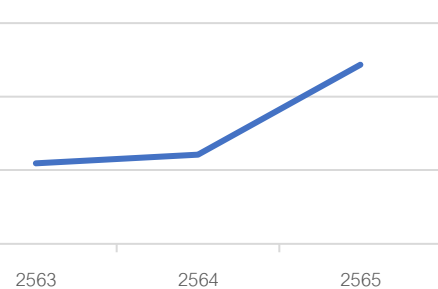
กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการคลังสินค้า/โรงงาน อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564

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

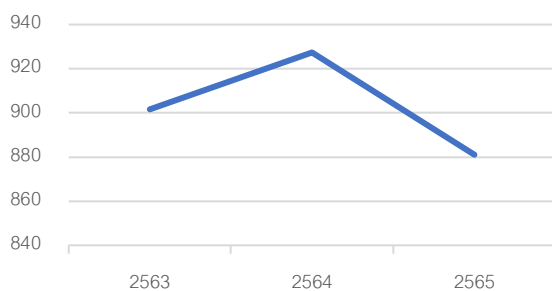
#### คลังสินค้า/โรงงาน



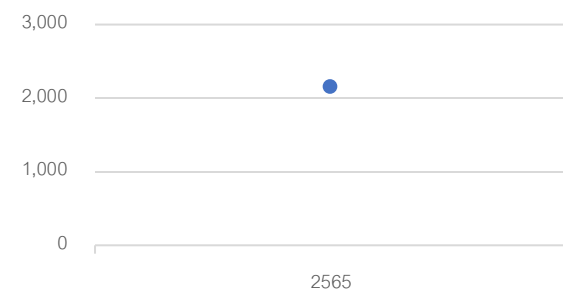
#### อาคารสำนักงาน



#### ศูนย์การค้า



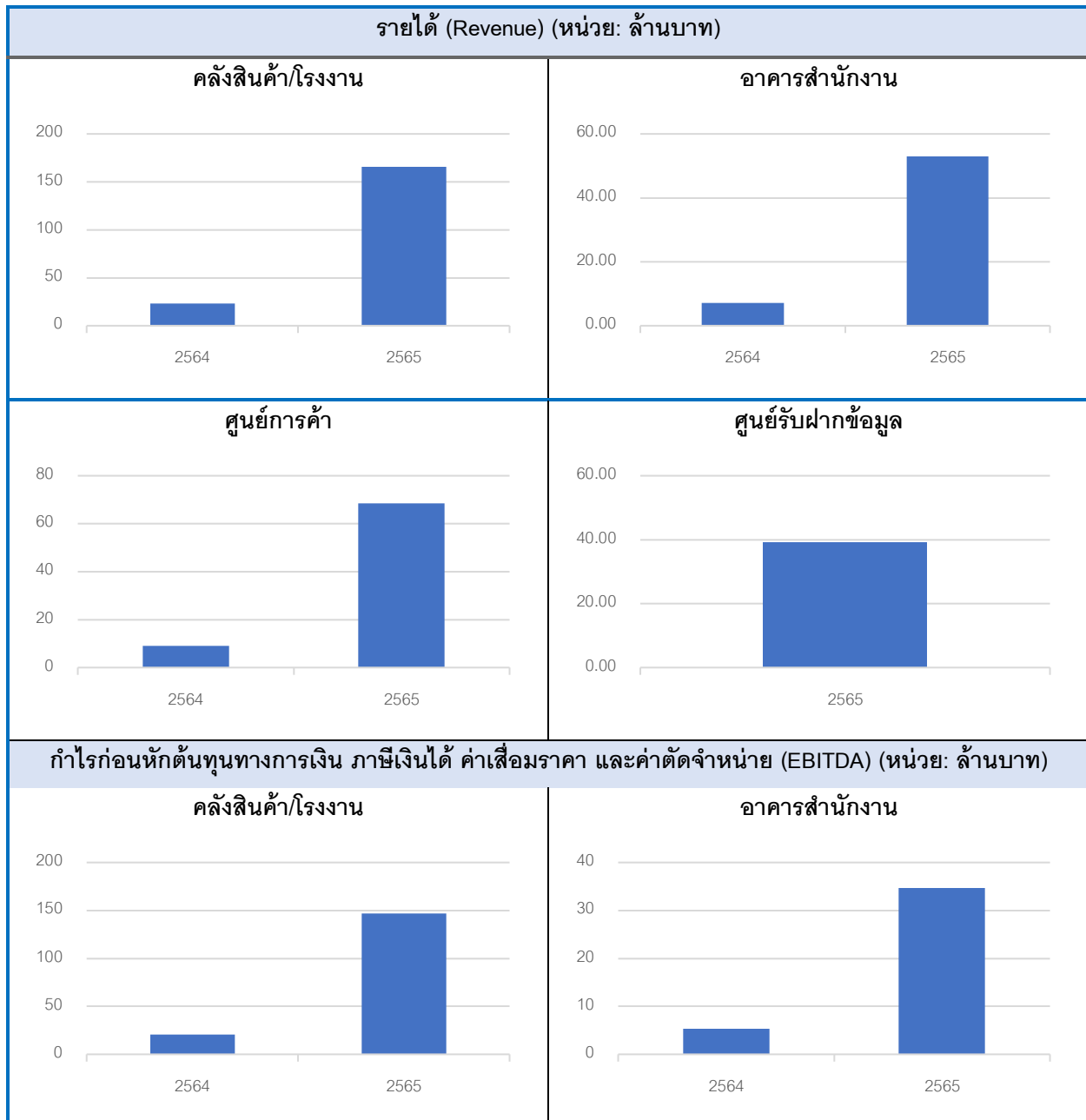
#### ศูนย์รับฝากข้อมูล



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

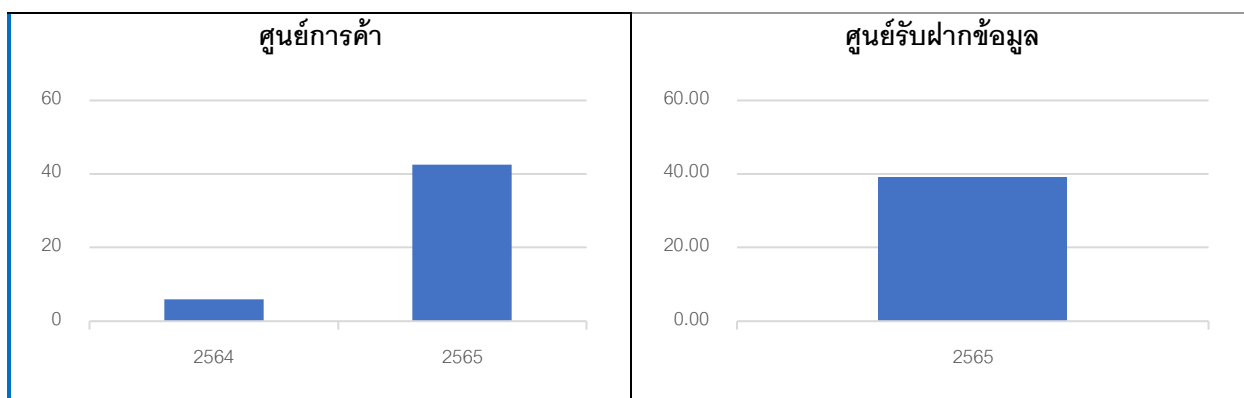




## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	ปี 2564	ปี 2565
	วันที่ 2 พฤศจิกายน ถึง วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39.76	336.79
รายได้อื่น	0.00	0.26
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32.17	233.33
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.1067	0.8021
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.1039	0.7143
ส่วนของลดทุน	0.00	0.00
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.30
ดอกเบี้ย	3.49	47.27
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	-2,987.58	-458.66
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015.00	512.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	27.42	54.24
สินทรัพย์สุทธิ	3,047.17	3,095.91
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.97	0.87
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (ร้อยละ)	1.05	7.98
มูลค่าตลาด	2,954.70	2,698.43
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	9.80	8.95

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 357.18 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์ มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ดันทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียม ต่าง ๆ เท่ากับ 123.86 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 8.50 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานเท่ากับ 241.83 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น ๆ

☐ อื่น ๆ

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่อาจ สามารถให้สินเชื่อแก่ กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	ประมาณ 750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 1

### ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (หน่วย: ล้านบาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.81	5.49
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.94	4.26
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.95	0.41
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	19.17	8.22
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.26
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	30.18	12.94
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.92	1.25
ต้นทุนทางการเงิน	47.27	20.26

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 1.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

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

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



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

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 3.17. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ
- 3.18. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 3.19. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

### 5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 5.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 5.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 5.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- 5.6. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

### ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

(ชื่อเดิม: บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด)

### ที่อยู่

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

### โทรศัพท์

02-351-1803

### Website

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

### ชื่อทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

### ที่อยู่

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

### โทรศัพท์

02-673-3999

### Website

<https://www.kasikornasset.com>

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) (ชื่อเดิม: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (ชื่อเดิม: KTBST Mixed Leasehold Real Estate Investment Trust)
ชื่อย่อ	KTBSTMR
ประเภท	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ทุนชำระแล้ว	3,015,000,000 บาท
อายุ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “ทรัสต์”)

### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

#### 2.1. วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม (ถ้ามี) กองทรัสต์ได้เงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ในปัจจุบัน กองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง (1) บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (“RAC”) และ (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้องของการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โครงการ INTERLINK DATA CENTER (“ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีแหล่งเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามที่ได้มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่ออนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และตามที่กองทรัสต์ได้มีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 เพื่ออนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีสรุปสาระสำคัญของการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

ชื่อโครงการ	โครงการ INTERLINK DATA CENTER
ที่ตั้ง	แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ประเภททรัพย์สิน	ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)
มูลค่าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	750,000,000 บาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	วันที่ 30 มีนาคม 2565

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในโครงการ INTERLINK DATA CENTER
ผู้ขายและผู้เช่ารายเดียว	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“ไอเทล”)

โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทฯ จึงได้แก้ไขชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เคทีบีเอสที มิกซ์” เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขชื่อของกองทรัสต์ภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

### 2.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

#### 1) โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว สิทธิการเช่าช่วงระยะยาว และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินการสำหรับบางโครงการในอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) (2) อาคารสำนักงาน (Office) และ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการริช แอสเซต และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เพื่อดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ

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

## 2) การบริหารจัดการกองทรัสต์

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

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### 2.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 1) รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วยทรัสต์)	มูลค่าตลาด ของหน่วยทรัสต์ <sup>1/</sup> (บาท/หน่วยทรัสต์)
4,447,233,328	3,095,905,929	10.1067	8.95

หมายเหตุ: 1/ ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

รายละเอียด	มูลค่า (บาท)	สัดส่วนของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,212,138,346.00	136.06
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	129,875,672.00	4.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81,663,127.00	2.64
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	13,414,839.00	0.43
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	25,297.00	0.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,945,217.00	0.13
สินทรัพย์อื่น	6,170,830.00	0.20
รวมสินทรัพย์	4,447,233,328.00	143.65
สินทรัพย์สุทธิ	3,095,905,929.00	100.00

#### 2) รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจำนวน 6 โครงการ ประกอบด้วย (1) อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory) จำนวน 3 โครงการ (2) อาคารสำนักงาน (Office) จำนวน 1 โครงการ (3) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ (Community Mall)

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



จำนวน 1 โครงการ และ (4) ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) จำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการดังต่อไปนี้

### 1) โครงการริช แอสเซ็ท



ชื่อ	โครงการริช แอสเซ็ท
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory)
พื้นที่อาคารให้เช่า	40,398.67 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 10 เดือน)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 10.57 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	685.50 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	654.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	60.82 ล้านบาท

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

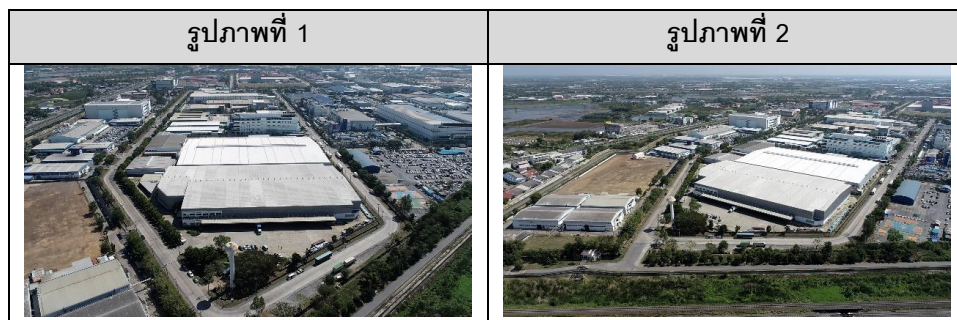


### 2) โครงการเอสที บางบ่อ



ชื่อ	โครงการเอสที บางบ่อ
ที่ตั้ง	อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน และที่ดินบางส่วน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse) และโรงงาน (Factory)
พื้นที่อาคารให้เช่า	37,656.00 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 10 เดือน)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 8.10 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	558.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	558.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	45.43 ล้านบาท

3) โครงการเอสที บางปะอิน



ชื่อ	โครงการเอสที บางปะอิน
ที่ตั้ง	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร: สิทธิการเช่า
ประเภทการใช้งาน	อาคารคลังสินค้า (Warehouse)
พื้นที่อาคารให้เช่า	43,578.00 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 10 เดือน)
อายุอาคาร	เฉลี่ยประมาณ 23.61 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	699.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	718.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	59.15 ล้านบาท
สรุปสาระสำคัญของ สัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินจนถึงวันที่



## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	31 ธันวาคม 2573 โดยกองทรัสต์และผู้เช่าได้ไปจดทะเบียนการเช่าช่วงที่สำนักงานแล้วในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
--	--

### 4) โครงการซัมเมอร์ฮับ

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2

ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮับ
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงาน (Office)
พื้นที่อาคารให้เช่า	5,147.36 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี <sup>1/</sup> (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 10 เดือน)
อายุอาคาร	ประมาณ 4.01 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	417.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	438.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	52.97 ล้านบาท

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

### 5) โครงการซัมเมอร์ฮิลล์

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2

ชื่อ	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่าช่วง อาคารและงานระบบ: สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ (Community Mall)
พื้นที่อาคารให้เช่า	5,138.45 ตร.ม.
อายุการเช่า	30 ปี <sup>1/</sup> (ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 10 เดือน)
อายุอาคาร	ประมาณ 5.35 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	651.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	631.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	68.41 ล้านบาท

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

6) โครงการ INTERLINK DATA CENTER

รูปภาพที่ 1	รูปภาพที่ 2

ชื่อ	โครงการ INTERLINK DATA CENTER
ที่ตั้ง	เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคารและงานระบบ: กรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	ศูนย์รับฝากข้อมูล

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



พื้นที่อาคารให้เช่า	2,004.00 ตร.ม.
อายุอาคาร	ประมาณ 10.01 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 30 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	750.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	วันที่ 30 กรกฎาคม 2565
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	763.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	39.05 ล้านบาท (เริ่มรับรู้รายได้เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป)
สรุปสาระสำคัญของ สัญญาเช่า	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับ ไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลให้ค้ำประกันการต่ออายุ สัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จาก โครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สิน ดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้

กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้น

5) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

6) ทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี

ในปี 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก) รายละเอียดโดยสังเขป

โครงการ INTERLINK DATA CENTER

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	วันที่ 30 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	750.00 ล้านบาท
ผู้ขาย	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินกู้ยืมระยะยาว
เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์	<p>การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งบริษัทฯ มีความเห็นว่าจะมีโอกาสทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ ในส่วนกรณีการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินอื่นได้แก่ ภาระจำยอมนั้น ที่ดินอยู่ภายใต้ภาระจำยอม บริษัทฯ มีความเห็นว่าจะไม่กระทบการหาประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากการตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเข้าออก ทางเดิน</p>

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางบักเสาพาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การใช้ประโยชน์บนสิทธิการะจำยอมดังกล่าวจึงสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานโดยปกติของพื้นที่บริเวณนั้น ๆ และไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินแต่อย่างใด อีกทั้งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องยังได้ตกลงกันในเรื่องของค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
--	---

### รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	
		บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอฟเพรชัล จำกัด
ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	กรรมสิทธิ์	760,000,000.00 บาท	697,400,000.00 บาท

หมายเหตุ:

- (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คำนวณตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) มูลค่าทรัพย์สิน ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 10 มกราคม 2565 และ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชัล จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### ข) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

รายการ	จำนวน
ค่าใช้จ่าย เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น	ประมาณ 12 ล้านบาท <sup>1/ 2/</sup>

หมายเหตุ: 1/ จำนวนดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2/ ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกอย่างที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ยกเว้น ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นผู้ชำระ

### ค) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

เนื่องจากการได้มาของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป แต่ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์นั้น ที่ประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ

### 7) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีในปีที่ผ่านมา

## 2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีความหลากหลายของประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ประกอบไปด้วยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า (Warehouse) อาคารโรงงาน (Factory)

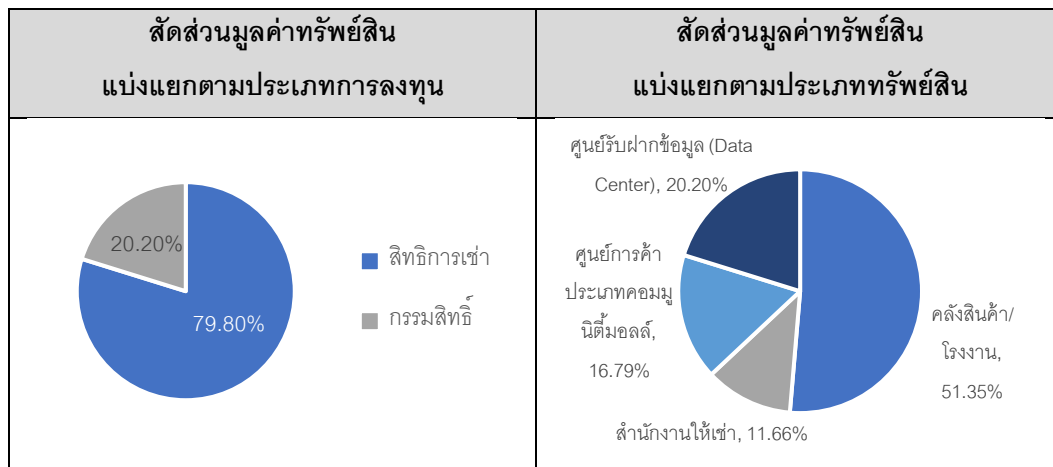
## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



อาคารสำนักงานให้เช่า (Office) อาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และ ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) โดยสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินดังนี้



หมายเหตุ: ข้อมูลอ้างอิงตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

นอกจากนี้ ยังมีการกระจายตัวของผู้เช่ารายย่อย ไม่พึ่งพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งมากเกินไป ในแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

อีกทั้ง กองทรัสต์ยังมีรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INTERLINK DATA CENTER ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทล เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยไอเทลให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (รวมเป็น

ระยะเวลา 30 ปี) ซึ่งไอเทลจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากโครงการ INTERLINK DATA CENTER โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการแก่ลูกค้าของตนเองต่อไป

### โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

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

โปรดพิจารณา รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2565 ในหน้าถัดไป



ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2565

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (ปี)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/เดือน/ตร.ม.)	อัตรา การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่าเฉลี่ย ในปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)
1	โครงการวิช แอสเซ็ท	คลังสินค้าและ โรงงาน	40,398.67	2.90	96.37	130.20	-0.67
2	โครงการเอสที บางบ่อ	คลังสินค้าและ โรงงาน	37,656.00	3.00	88.85	113.17	3.93
3	โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	43,578.00	13.00	100.00	113.11	8.20
4	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	ศูนย์การค้า	5,138.45	5.47	93.16	881.04	-4.99
5	โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	สำนักงาน	5,147.36	2.77	96.22	828.70	3.04
6	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)	2,004.00	3.00 <sup>1/</sup>	100.00	2,149.87	-
	รวม		133,922.48				

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

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ลำดับ	อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ไม่เกิน 1 ปี	12,334.53	10.74
2	มากกว่า 1 ปี ถึง 3 ปี	64,959.82	64.70
3	มากกว่า 3 ปี ถึง 5 ปี	1,919.00	5.55
4	มากกว่า 5 ปีขึ้นไป	43,578.00	19.01
	รวม	122,791.35	100.00

### รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายชื่อผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจและสัญชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการ ที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วน ของรายได้ต่อ รายได้รวม (ร้อยละ)
1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางปะอิน	ไทย	คลังสินค้า และการขนส่ง	19.01
2	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	โครงการ INTERLINK DATA CENTER	ไทย	กิจกรรมการ โทรคมนาคม	16.61
3	บริษัท นิสชินโบ เมคาทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางป่อ	ญี่ปุ่น	การผลิตผลิตภัณฑ์ พลาสติก	7.03

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการ ที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วน ของรายได้ต่อ รายได้รวม (ร้อยละ)
4	บริษัท กรุงเทพ พระโขนง เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ไทย	การเช่าและการ ดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของ ตนเองหรือ เช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย	5.55
5	บริษัท เอสอี ดับบลิวเอส-เอเชีย เทคนิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ญี่ปุ่น	กิจกรรมงาน วิศวกรรมและการ ให้คำปรึกษา ทางด้านเทคนิค ที่เกี่ยวข้อง	5.47
6	บริษัท ฟิตเนส24 เซเวน (ประเทศ ไทย) จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	อเมริกัน	การดำเนินงาน ของสถานที่ ออกกำลังกาย	3.81
7	บริษัท เวลิ่งส์ จำกัด	โครงการเอสที บางป่อ	ไทย	การขายส่ง สินค้าทั่วไป	2.81
8	บริษัท เดต้า ว้าว จำกัด	โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์	ญี่ปุ่น	กิจกรรม การจัดทำโปรแกรม คอมพิวเตอร์ตาม วัตถุประสงค์ของ ผู้ใช้ (ยกเว้น โปรแกรมเว็บเพจ และเครือข่าย)	2.62

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	โครงการ ที่เช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วน ของรายได้ต่อ รายได้รวม (ร้อยละ)
9	บริษัท จิงเจิง พลาสติก (ประเทศ ไทย) จำกัด	โครงการเอสที บางป่อ	ไทย	การผลิตและ จำหน่าย นำเข้า ส่งออกเม็ด พลาสติก	2.45
10	บริษัท ฟุจิฟิล์ม บิสซิเนส อินโนเวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการวิซ แอสเซ็ท	สิงคโปร์	การขายส่ง เครื่องจักรอุปกรณ์ และเฟอร์นิเจอร์ ชนิดใช้ในสำนักงาน	1.99

ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

### 2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์

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

#### ก) โครงการเอสที บางปะอิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	("LF Logistics")
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดิน และอาคารของโครงการเอสที บางปะอิน
ระยะเวลาการเช่าช่วง	จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2573 รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งสิ้นประมาณ 9 ปี

### ข้อมูลของผู้เช่าช่วงโดยสังเขป

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

## ข) โครงการ INTERLINK DATA CENTER

### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า	กองทรัสต์
ผู้เช่า	บริษัท อินเทอร์เน็ต ลิงค์ เทเลคอม จำกัด (มหาชน) ("ไอเทล")
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INTERLINK DATA CENTER
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ
การต่อสัญญาเช่า	ไอเทลให้คำมั่น (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ

	(Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ไอเทลในระหว่างปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) จนถึงภายในระยะเวลา 1 ปีภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามรูปแบบของหนังสือที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุครั้งสุดท้ายในวันที่ 29 มีนาคม 2595) (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ตามลำดับ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว
--	--

### ข้อมูลของผู้เช่าโดยสังเขป

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

### การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ฉบับใหม่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของ  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเนื่องมาจากการผิดเงื่อนไข  
ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิ  
ฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ (ถ้ามี) และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า  
ได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่า และ/หรือ  
สัญญาบริการ (ถ้ามี) เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการ  
สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

3) **กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด**

กองทรัสต์ไม่มีผู้เช่าหลักที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4) **กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ก) **ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

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

**ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท ริช แอสเซต เซ็นเตอร์ จำกัด ("RAC") ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 โดยดำเนิน  
ธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท คลังสินค้าและโรงงาน โดยการให้เช่า  
หรือ ขายให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเริ่ม หรือ สนใจขยายสาขาค้างสินค้าและโรงงาน  
ซึ่งได้เริ่มโครงการแรกมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 10,000 ตารางเมตร และต่อมาปี 2554  
ได้ก่อตั้งบริษัท ริช แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด ("RADP") เพื่อสนับสนุน  
การดำเนินงานที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยกรรมการผู้จัดการ ที่มีคุณสมบัติ  
เต็มเปี่ยมไปด้วยประสบการณ์การบริหารมาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้าน  
การบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน  
ปัจจุบัน RAC และ RADP มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 8 โครงการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณา  
ข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.2.1 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย RAC มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

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

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

**ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์**

RAC ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ



## (2) บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

### ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“STPL”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งจัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ประเภท ให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารคอมมูนิตี้มอลล์ โดยปัจจุบัน STPL มีโครงการในการดูแลทั้งสิ้น 5 โครงการ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.2.1 ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

โดย STPL มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน <sup>1/</sup>
1	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
2	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
3	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	อัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยคำนวณ

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน <sup>1/</sup>
		เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง จากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

STPL ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ

### ข) มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

RAC ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการวิช แอสเซ็ท มื่ออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของตนในบริเวณใกล้เคียงกันคือ โครงการ 11 ตั้งอยู่บริเวณฝั่งตรงข้ามกับโครงการ 10 เฟส 2 ในโครงการวิช แอสเซ็ท และเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินภายในโครงการวิช แอสเซ็ท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2565 โดยประกอบธุรกิจเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าและ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,000 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต

เนื่องจากอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง RAC กับกองทรัสต์สำหรับการบริหารจัดการโครงการวิช แอสเซ็ท ได้ในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่ โดย RAC ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจนำเสนอพื้นที่ที่มีใช้ของโครงการวิช แอสเซ็ท ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่พิจารณาาก่อนนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (1) การนำเสนอทรัพย์สินต่อผู้เช่าพื้นที่ (ลูกค้า) โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด (2) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บเอกสารไว้

ให้ตรวจสอบ (3) การสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการตรวจสอบทรัพย์สิน และ (4) การกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่และผลการดำเนินงาน

โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการเข้าตรวจติดตามดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งการแจ้งนัดหมายล่วงหน้า และการเข้าตรวจแบบไม่ได้แจ้งล่วงหน้าเพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปฏิบัติหน้าที่บริหารงานตามความรับผิดชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพตามที่ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อตกลงอื่นใดเพิ่มเติมระหว่างการทำงานของแต่ละโครงการ

5) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้

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

ข้อมูลทั่วไปของผู้เช่า

ชื่อบริษัท	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 48/66 ซอยรุ่งเรือง ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กทม. 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0107558000211
ทุนจดทะเบียน	972,796,349.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ไอเทล ประกอบธุรกิจ 1) ให้บริการเช่าโครงข่ายใยแก้วนำแสง 2) ให้บริการออกแบบ ก่อสร้าง และรับเหมางานโครงการสายใยแก้ว

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	นำเสนอและโครงการสื่อสัญญาณโทรคมนาคม 3) ให้บริการเช่าพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)
เบอร์ติดต่อ	0-2666-2222
เบอร์โทรสาร	0-2666-2299
Website	www.interlinktelecom.co.th
ประสบการณ์	<p>ไอเทล ก่อตั้งเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2550 โดยจัดตั้งขึ้นตามนโยบายการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ของบริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ILINK”) เพื่อต่อยอดจากธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สายสัญญาณ และอุปกรณ์เทคโนโลยีสารสนเทศที่ ILINK มีความเชี่ยวชาญ ผสมผสานกับธุรกิจวิศวกรรมที่ได้จากการดำเนินกิจการรับเหมาติดตั้งอุปกรณ์สายสัญญาณให้กับผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการด้านการเชื่อมต่อข้อมูลระหว่างสำนักงานของผู้ใช้งานและรองรับการพัฒนาและเติบโตของระบบโทรคมนาคมของประเทศไทย ซึ่งมีความต้องการระบบเครือข่ายเพื่อ เชื่อมต่อข้อมูลที่มีเสถียรภาพสูงและสามารถรองรับการรับ-ส่งข้อมูลขนาดใหญ่</p> <p>ต่อมาไอเทลได้ต่อยอดธุรกิจโดยให้บริการพื้นที่ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) เพื่อนำเอาประโยชน์ของการมีโครงข่ายเคเบิลใยแก้วนำแสงทั่วประเทศมาเป็นจุดขายซึ่งครอบคลุมการให้บริการเช่าพื้นที่วางเซิร์ฟเวอร์ พื้นที่เซิร์ฟเวอร์เสมือนและ ศูนย์สำรองข้อมูลฉุกเฉิน (Disaster Recovery) แก่องค์กรต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน</p>
ทีมบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นายณัฐนัย อนันตรัมพร ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li> <li>2. ดร.บัณฑิต รุ่งเจริญพร ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ</li> <li>3. นายสุมิตร เจริญพรปิติ ตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน</li> </ol>

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



	4. นายวินัย ไพบุญกุลวงษ์ ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ โครงสร้าง
	5. นายจักรกฤษณ์ ใจมั่น ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร คุณภาพโครงสร้าง
	6. นายเมฆ สามัคคี ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนโครงสร้าง
	7. นางศรัญญา กาญจนโสภาส ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย
	8. นางสาวจุฑาทิพย์ เจริญศรีวณิชย์ ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายขาย
	9. นางสาวบริจิต ผลดี ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด

### ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของไอเทล

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้รวม	2,058.89	2,509.18	3,437.78
กำไรสุทธิ	183.73	250.79	285.44

### เงื่อนไขและคำตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการให้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าแก่ไอเทลนั้นอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ซึ่งจะมีการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ โดยที่ไอเทลจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือนล่วงหน้า โดยกำหนดชำระภายในวันที่ 25 ของเดือนก่อนหน้า

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

เนื่องจากก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไอเทลเคยเป็นเจ้าของเดิม และได้ดำเนินการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง ไอเทลจึงเป็นผู้เช่าที่มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเมื่อพิจารณาถึงผลประโยชน์ของการเช่าทรัพย์สินหลักในอดีต อีกทั้ง ไอเทลยังมีบุคลากรและทีมงานที่เป็น ผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จาก

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว บริษัทฯ จึงคาดว่ารายได้ที่ไอเทลจะได้รับจะอยู่ในระดับที่มากเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าคงที่ และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

### ข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมา

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากโครงการ INTERLINK DATA CENTER จำนวน 39,052,956.96 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากระยะเวลาการประกอบกิจการจำนวน 277 วัน

### มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

หากไอเทลไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะแจ้งให้ไอเทลปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาโดยจะกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขเหตุผิดสัญญาตามสมควร อย่างไรก็ตาม หาก ไอเทลไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากไอเทลได้ และ/หรือ สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ได้เช่นกัน เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัยตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ในกรณีที่ไอเทลไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้กองทรัสต์เจรจาตกลงกับไอเทล เพื่อช่วยหาวิธีให้ไอเทลชำระค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญาโดยเร็วที่สุดและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

อีกทั้ง กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบ

ธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้า ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับ กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

#### 6) สถานะปัจจุบันของรับประกันรายได้

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

ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันรายได้สำหรับโครงการ ริชแอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และ โครงการเอสที บางปะอิน ได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

#### ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้

ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill และ ST Hub มีการกำหนด มาตรการเพื่อให้ ST Hub และ ST Hill ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนพื้นที่ภายใน โครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า รวมถึงมาตรการชดเชยรายได้ส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปี จากการประมาณการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยมี รายละเอียด การรับประกันดังนี้

##### (1) ชดเชยรายได้พื้นที่เช่าที่ว่าง

ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ พื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ให้แก่ กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ หรือที่สัญญา บริการลูกค้าสิ้นสุดลงสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าบริการ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ ค่าใช้จ่าย

อื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หรือที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้เช่าพื้นที่เป็นระยะเวลาดังนี้

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

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

สำหรับพื้นที่ในโครงการที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน)

ภายในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายใน ระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของ สัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง

- นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนด 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้า รายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด)
- นับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้ารายดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันที่ STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ มาเช่าทำสัญญาบริการลูกค้าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการนั้น

กรณีผู้เช่าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาที่มี ระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดก่อนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หรือสัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ภายในระยะเวลาที่รับประกัน



รายได้ ST Hill และ/หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุด นับตั้งแต่วันที่สัญญาดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าสิ้นสุด จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาที่รับประกันรายได้ หาก STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ STPL รับชำระข้างต้น STPL จะยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาที่รับประกันรายได้

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

สำหรับพื้นที่จัดงาน (Event Area) และพื้นที่ส่วนทางเดิน (Corridor) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“พื้นที่ให้บริการ”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีค่าบริการรวมซึ่งคำนวณมาจากรายได้ค่าบริการของทุกสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้บริการของแต่ละโครงการที่มีอยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมกันอยู่ที่จำนวนเท่าใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (“ค่าบริการรวม”) หากในช่วงระยะเวลาใดภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากพื้นที่ให้บริการมีจำนวนน้อยกว่าค่าบริการรวม ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าบริการรวมให้แก่กองทรัสต์ เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ และในกรณีที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ภายในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือภายในระยะเวลานับตั้งแต่วันที่

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) จะชำระค่าน้ำ ค่าไฟ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้บริการที่สัญญาบริการพื้นที่ให้บริการสิ้นสุดลงดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่า ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้รับบริการ

### (3) ชดเชยรายได้ให้เป็นไปตามประมาณการ

ภายในระยะ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้าง BC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วง (แล้วแต่วันใดจะถึงหลังสุด) หากกองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า (ค่าเช่าในที่นี้ให้หมายความรวมถึงค่าบริการ (ถ้ามี)) เป็นจำนวนน้อยกว่ารายได้รวมต่อปีตามที่ได้มีการคาดการณ์ไว้และกำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (“ค่าเช่ารวมต่อปีที่คาดการณ์”) ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชำระส่วนที่ขาดจากรายได้รวมต่อปีที่คาดการณ์ดังกล่าวนี้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงจะพิจารณาจำนวนส่วนต่างที่ ST Hill และ ST Hub (แล้วแต่กรณี) ต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ (หากมี) ในแต่ละเดือน

### ข) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

#### บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด

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

### บริษัท เอสที อับ จำกัด

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

#### ค) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

โครงการ	รายได้ ปี 2565 ก่อนการรับประกันรายได้ (ล้านบาท)	รายได้ ปี 2565 หลังการรับประกันรายได้ (ล้านบาท)
โครงการริช แอสเซ็ท	60.82	62.76
โครงการเอสที บางป่อ	45.43	52.60
โครงการเอสที บางปะอิน	59.15	59.15
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	68.41	77.49
โครงการซัมเมอร์อับ	52.97	56.56
รวม	286.80	308.56

#### ง) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด, บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด, บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด, บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด, และบริษัท เอสที อับ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันรายได้ซึ่งเป็นไปตามตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันรายได้สำหรับโครงการ ริชแอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอินได้ครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

- จ) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน

ลำดับ	ชื่อบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	ชื่อธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน	อันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์
1	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	BBB/Stable
2	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	BBB/Stable

ที่มา: Standard & Poor's ณ วันที่ 21 มีนาคม 2565

## 2.6. การกู้ยืมเงิน

- 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	ประมาณ 750.00 ล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดด้วยอัตราคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) คือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



<b>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</b>	12 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้ โดยชำระเป็นรายไตรมาสตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระเป็นรายเดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
<b>หลักประกัน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>2. การสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และผู้เอาประกันภัยร่วมบนโครงการทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>3. การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ บัญชีการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</li> <li>4. หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ ผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกัน กำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน</li> </ol>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงิน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Interest Bearing Debt/Total Asset Value) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.0 เท่า</li> </ol>

### ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย และจะดำเนินการให้กองทรัสต์ สรรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้และสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ ต้องชำระในการกู้ยืมเงินที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคารผู้ให้กู้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตรา

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



การกู้ยืมเงินของลูกค้านั้นที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของกองทรัสต์ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 2) สถานะของการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสถานะการเงินกู้ยืมเงินดังนี้

จำนวนเงินกู้	750.00 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	ร้อยละ 16.86

### 3) การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์ไม่มีการกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

### 4) การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

### 5) การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์ไม่มีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัท หรือ ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือ ทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1. เศรษฐกิจไทยในปี 2565 และแนวโน้มในปี 2566

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 6.3 และร้อยละ 5.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.6 และร้อยละ 3.0 ในปี 2564 ตามลำดับ การส่งออกบริการกลับมาขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 65.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 19.9 ในปีก่อนหน้า ขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 1.3 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 15.3 ในปี 2564 ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.9 ด้านการผลิตสาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหารกลับมาขยายตัวร้อยละ 39.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 15.0 ของปีก่อนหน้า สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.8 ในปี 2564 และสาขาการขนส่งและการขายปลีกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เร่งตัวขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในปี 2564 ส่วนสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2564 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้า อุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2564 และสาขาการก่อสร้างลดลงร้อยละ 2.7 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP

ในด้านภาวะการเงินในปี 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยรวม 3 ครั้ง ครั้งละ 0.25 ต่อปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.25 จากร้อยละ 0.50 ต่อปี ณ สิ้นปี 2564 โดย ธปท. ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม ธปท. มองว่ายังคงต้องติดตามภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงรวมทั้งความต่อเนื่องของการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว

ในด้านอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อในปี 2566 อาจปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการส่งผ่านต้นทุนและราคาพลังงานที่ยังมีความไม่แน่นอน โดยการดำเนินนโยบายการเงินของไทยนั้นสอดคล้องกับประเทศในภูมิภาคและประเทศสำคัญ ๆ ที่ดำเนินนโยบายการเงินในทิศทางเข้มงวดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สศช. คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 2.7 ถึง ร้อยละ 3.7 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และ (4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 ถึง ร้อยละ 3.5 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความผันผวนในตลาดการเงินโลกท่ามกลางการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญ ๆ และความไม่แน่นอนของความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินจากภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มที่จะเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งการลดลงของแรงส่งจากการใช้จ่ายรัฐบาล รวมทั้งเงื่อนไขและบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง ซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ในกรณีฐาน

### 3.2. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ลงทุน

#### คลังสินค้า/โรงงาน

##### อุปทาน

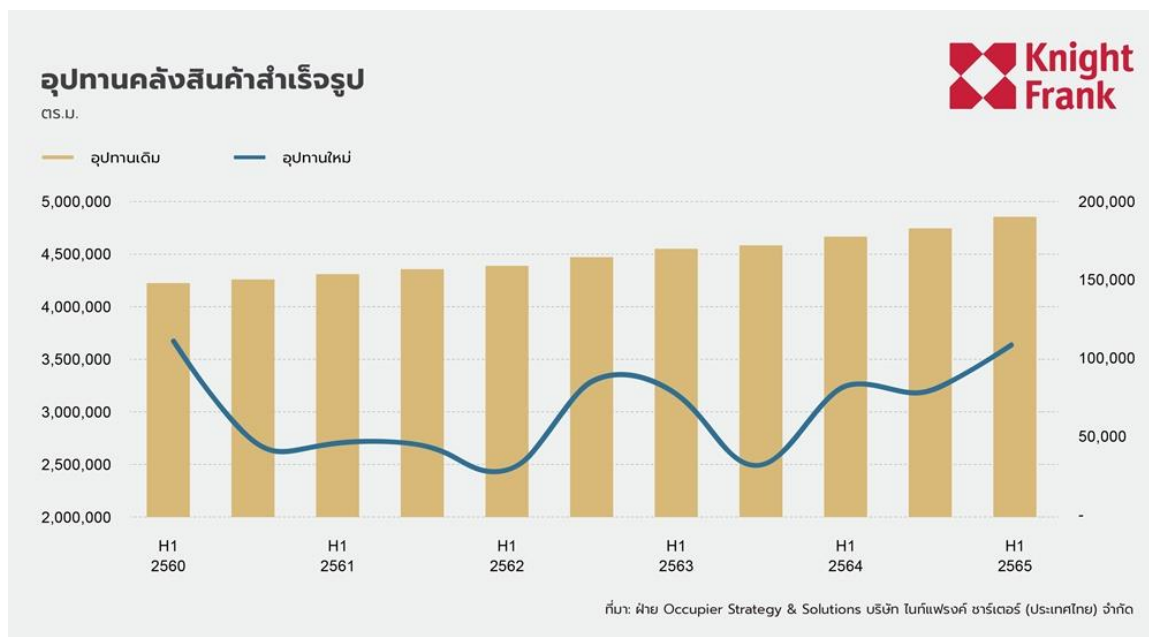
การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทยรายงานว่าอุปทานรวมของคลังสินค้าสำเร็จรูปคิดเป็น 4.84 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 107,200 ตร.ม. เมื่อเทียบกับครั้งหลังของปีที่แล้ว ซึ่งเติบโตขึ้นมาร้อยละ 4 ปีต่อปี สาเหตุหลักมาจาก Bangkok Free Trade Zone 2 และ 3 พัฒนาโดย Prospect Development ในจังหวัดสมุทรปราการ ถึงแม้ว่าการเติบโตของอุปทานในครั้งปีนี้จะเร่งตัวขึ้นจากช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่ก็ยังค่อนข้างต่ำกว่าการเติบโตเฉลี่ยก่อนปี 2560 ซึ่งคลังสินค้าที่ก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit) เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นในไทย



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

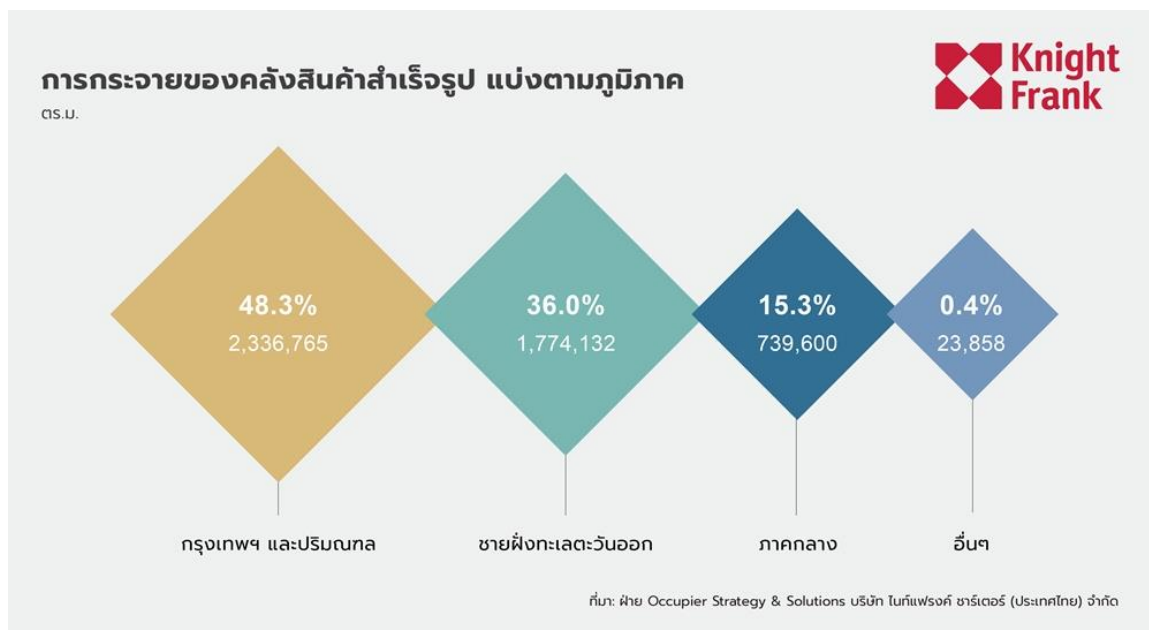


นอกจากนี้ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยพบว่าการกระจายตัวของอุปทานในกรุงเทพและปริมณฑลยังคงครองส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก 2565 อุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 ปีต่อปีเป็น 2.3 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 48.3 ของคลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมด โดยอุปทานใหม่ทั้งหมดอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ทำให้คลังสินค้าสมัยใหม่ในพื้นที่มีจำนวนมากขึ้น ในขณะที่อุปทานในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและภาคกลางยังคงที่ตั้งแต่ครึ่งปีหลัง 2564 โดยมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 36 และร้อยละ 15.3 ตามลำดับ ทั้งสองพื้นที่นี้ไม่มีการเติบโตในระดับที่มีนัยสำคัญ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาพื้นที่คลังสินค้าแห่งใหม่เข้าสู่ตลาดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ แต่ด้วยขนาดที่ค่อนข้างเล็ก จึงไม่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของอุปทานมากนัก

## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



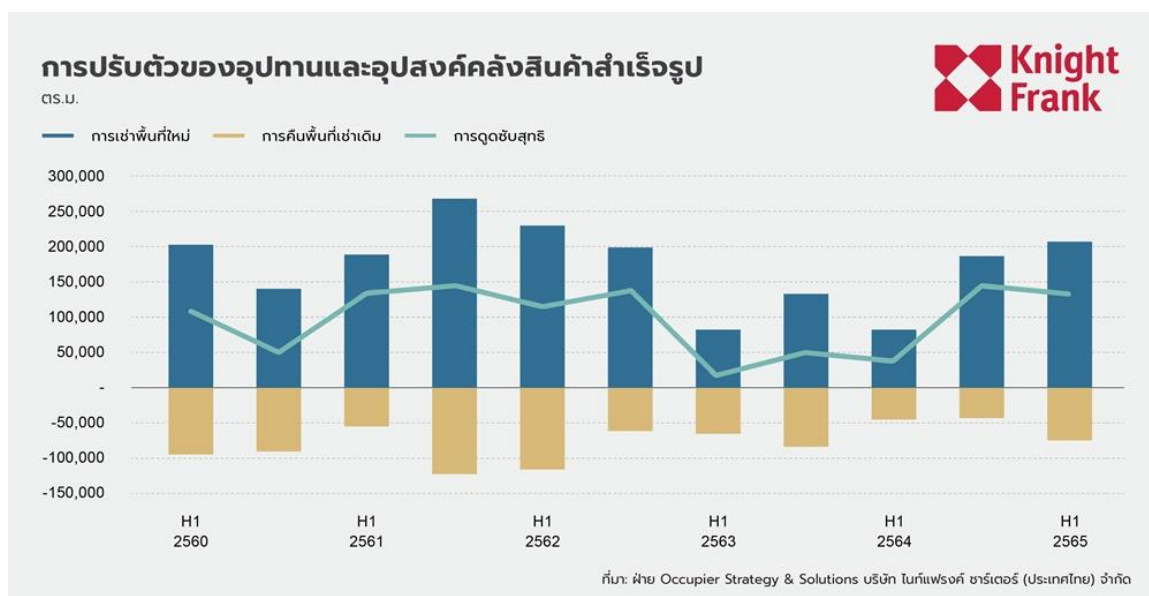
### อุปสงค์

ในด้านของอุปสงค์ ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยพบว่าในครึ่งปีแรก 2565 การเช่าพื้นที่ใหม่อยู่ที่ 208,000 ตร.ม. ซึ่งสูงเป็นประวัติการณ์ครั้งใหม่ นับตั้งแต่ช่วงก่อนเกิดโรคระบาด การคืนพื้นที่เช่าเดิมในช่วงเดียวกันอยู่ที่ 74,000 ตร.ม. ส่งผลให้อัตราการดูดซับสุทธิ (Net Absorption) เป็นบวกที่ 134,000 ตร.ม. แต่ยังคงต่ำกว่าการดูดซับสุทธิ (Net Absorption) ในช่วงครึ่งปีหลัง 2564 อยู่ร้อยละ 7 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้พื้นที่ที่มีการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ปีต่อปี เป็น 4.14 ล้านตร.ม. คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่เป็นร้อยละ 86 ซึ่งสูงที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา อุปสงค์ยังคงได้รับแรงหนุนหลักจากผู้ประกอบการอีคอมเมิร์ซและบริษัทผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PL) แต่ยังขยายตัวช้ากว่าเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงครึ่งปีหลัง 2564 ซึ่งไนท์แฟรงค์ประเทศไทยเริ่มเห็นกิจกรรมการซื้อขายจากผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้าและตัวแทนจำหน่ายรถยนต์มือสอง ขยายฐานการผลิตและพื้นที่โกดังเก็บชิ้นส่วนในประเทศไทย

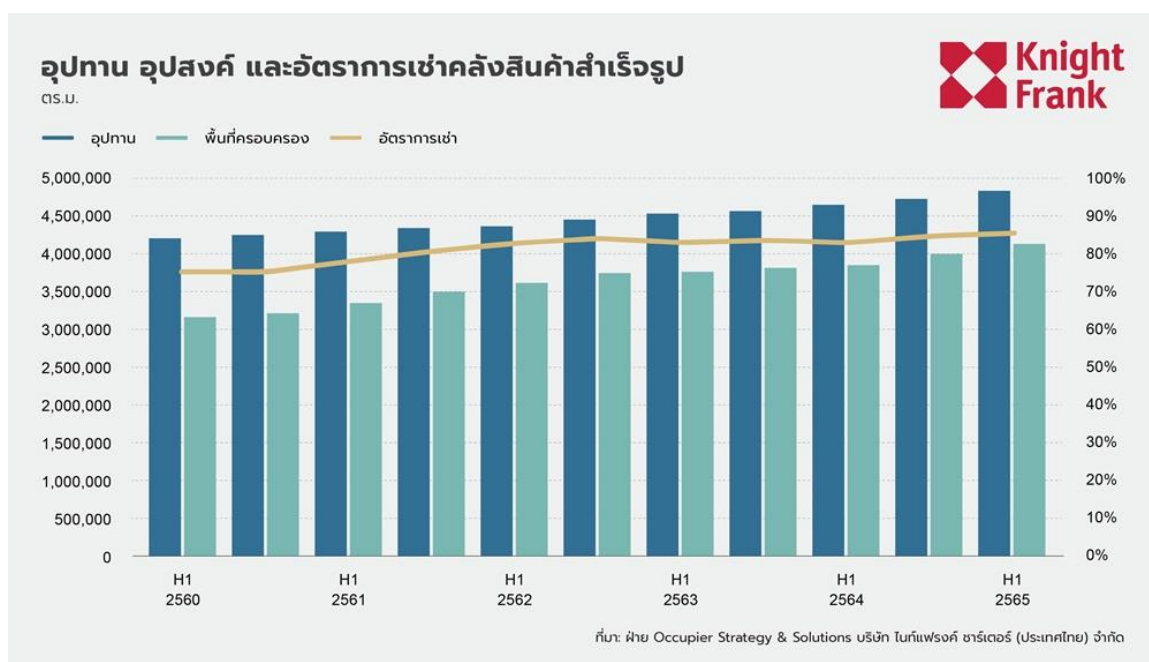
## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ในครึ่งปีแรก 2565 อัตราการเช่าในภาพรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากความต้องการคลังสินค้าสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC การผสมผสานระหว่างอัตราการดูดซับที่สูงและอุปทานใหม่ที่มีจำกัด ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นร้อยละ 84.5 เพิ่มขึ้นมาร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับครึ่งปีก่อนหน้า หรือร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

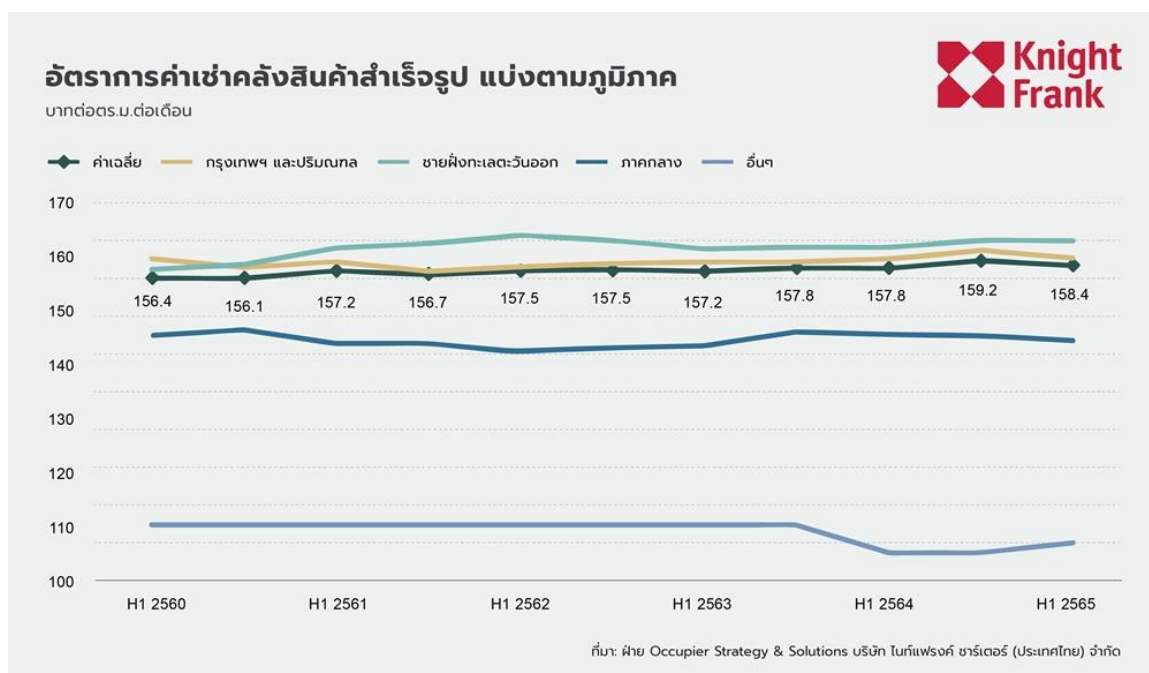
KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับครึ่งปีก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็น 158 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ค่าเช่าส่วนใหญ่ยังคงทรงตัว โดยมีคลังสินค้าไม่กี่แห่งที่ต้องลดค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่า และบางที่มีค่าเช่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด แม้จะมีการปรับลดลงเล็กน้อยในช่วงครึ่งแรกของปี แต่อัตราการเติบโตรายปียังคงสอดคล้องกับค่าเฉลี่ย 10 ปี

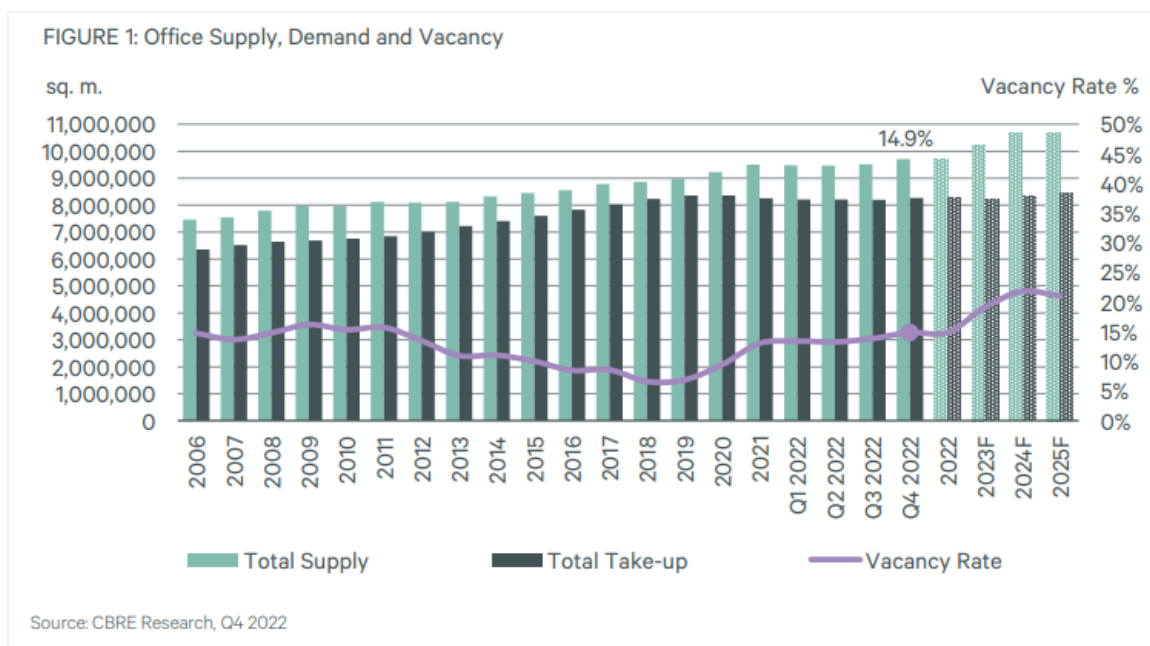
ในปีที่ผ่านมา ค่าเช่าในเขตกรุงเทพและปริมณฑล และชายฝั่งทะเลตะวันออกเพิ่มขึ้นเป็น 159.8 และ 162.9 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 0.2 และร้อยละ 0.7 ปีต่อปี ตามลำดับ เนื่องจากอุปทานใหม่มีมากกว่าอุปสงค์ในกรุงเทพและปริมณฑล ค่าเช่าจึงเพิ่มขึ้นช้ากว่าที่คาดไว้ แต่อย่างไรก็ตาม ภาวะการขาดแคลนอุปทานใหม่ในเขตพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ประกอบกับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการเพิ่มค่าเช่า ส่วนพื้นที่ในภาคกลาง ค่าเช่าปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.6 ปีต่อปี อยู่ที่ 144.7 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน



## สำนักงาน

### อุปทาน

ในไตรมาส 4 ปี 2565 ฝ่ายวิจัย CBRE รายงานว่ามีอุปทานสำนักงานทั้งหมดอยู่ที่ 9.71 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ไตรมาสต่อไตรมาส หรือร้อยละ 2.2 ปีต่อปี สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากอาคารที่สร้างเสร็จใหม่ 4 แห่ง ได้แก่ One City Center 59,000 ตร.ม., เอไอเอ อีสต์ เกตเวย์ 57,000 ตร.ม., กรุงศรี พระราม 3 เฟส 2 พื้นที่ 40,000 ตร.ม., และ วานิช เฟลส อารีย์ พื้นที่ 34,900 ตร.ม. ตามที่ได้มีการเปิดเผย นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่สำนักงานเหลืออีก 0.98 ล้าน ตร.ม. อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปลายปี 2568



ในปัจจุบัน มีอาคารสำนักงานทั้งหมด 27 แห่งที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2566 ถึงปี 2568 ในจำนวนอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้น มีอาคารสำนักงานเกรด A 15 แห่ง หรือคิดเป็นจำนวนพื้นที่ 0.78 ล้านตร.ม. ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

นอกจากนี้ มีพื้นที่สำนักงานสุทธิมากกว่า 0.70 ล้านตร.ม. ที่อยู่ในขั้นตอนการวางแผน โดยโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าที่จะเป็นส่วนต่อขยาย อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัย CBRE มองว่ามีความเป็นไปได้สูงที่ระยะเวลาเปิดตัวของอาคารเหล่านี้จะล่าช้าออกไป

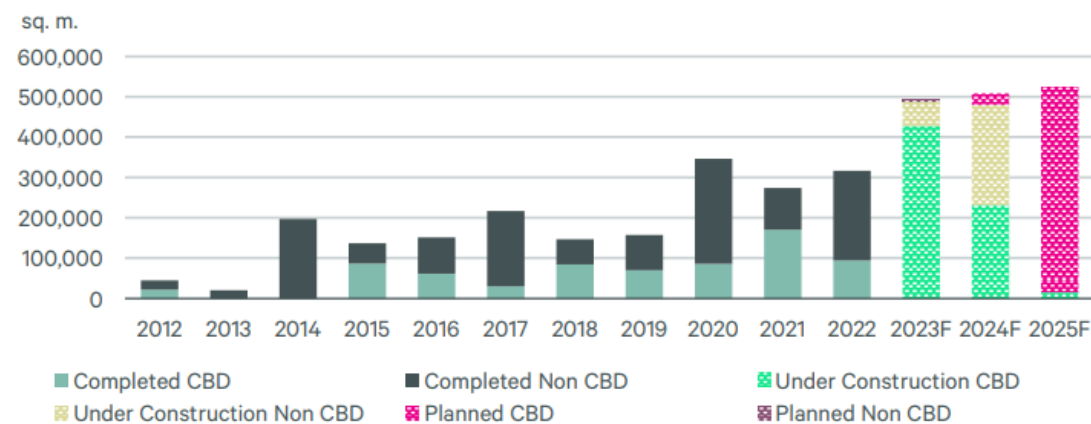
## ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



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



Note: The figure is reviewed every quarter. Our forecast on future supply may be subject to change.  
Source: CBRE Research, Q4 2022

### อุปสงค์

ในไตรมาส 4 ปี 2565 ฝ่ายวิจัย CBRE เปิดเผยว่ามีพื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้ว (Take-up) กว่า 8.26 ล้านตร.ม. ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมในไตรมาส 4 ปี 2565 ที่ผ่านมามีอัตราการว่างลดลง 85.1 ลดลงร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 1.8 จากงวดเดียวกันของปีที่แล้ว พื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้วสุทธิ (Net Take-up) ของสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ 13,524 ตร.ม. สาเหตุหลักมาจากการย้ายเข้ามาอยู่ของผู้เช่าในอาคาร Vanissa และ อาคาร Spring อย่างไรก็ตาม สำนักงานเกรด A ในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ลดลงอย่างมากเป็นจำนวนเท่ากับ 33,865 ตร.ม. ซึ่งทำให้พื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้วสุทธิ (Net Take-up) ของสำนักงานเกรด A โดยรวมลดลงจำนวน 20,341 ตร.ม.

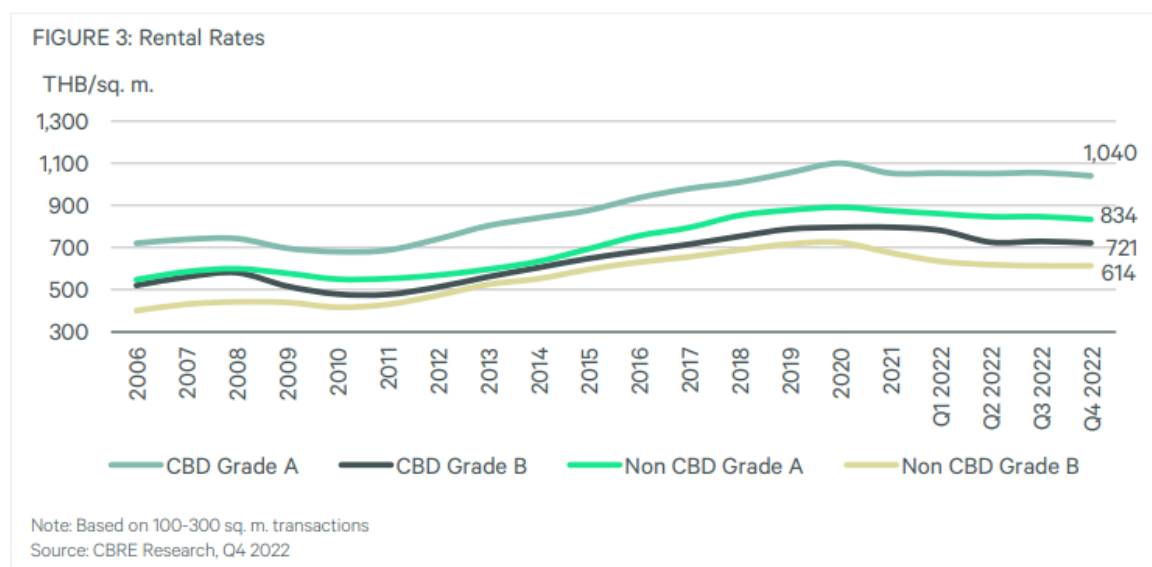
TABLE 1: Bangkok Office Market

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.71 million	4.72 million	1.77 million	0.92 million
Total Take-up	8.26 million	4.23 million	1.43 million	0.66 million
Total Vacancy	1.44 million	0.69 million	0.34 million	0.25 million
% Vacant	14.9%	14.5%	19.4%	27.6%

Source: CBRE Research, Q4 2022

### อัตราค่าเช่า

ในไตรมาส 4 ปี 2565 อัตราค่าเช่าโดยรวมปรับตัวลงเพียงเล็กน้อย โดยอัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ลดลงร้อยละ 1.42 ปรับตัวมาอยู่ที่ 1,040.00 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ซึ่งจะสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด B ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ลดลงร้อยละ 1.10 ปรับตัวมาอยู่ที่ 721.00 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด A ในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ปรับตัวลดลงสูงสุดที่ร้อยละ 1.53 มาอยู่ที่ 834.00 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าของสำนักงานเกรด B ในบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่คงที่ที่ 834.00 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน



ฝ่ายวิจัย CBRE มีมุมมองแนวโน้มของตลาดสำนักงานว่ากิจกรรมที่มีมากขึ้นและจำนวนความต้องการที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 บ่งชี้ถึงศักยภาพในการปล่อยเช่าในปี 2566 ซึ่งแนวโน้มการต่ออายุการเช่าของผู้เช่ายังคงมีอยู่ แต่อาจต้อในอัตราที่ต่ำกว่าช่วงต้นปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการเช่าใหม่และการย้ายที่ตั้งเพิ่มขึ้น ซึ่งฝ่ายวิจัย CBRE เชื่อว่าแนวโน้มนี้จะยังคงมีต่อไปในปี 2566 ทั้งนี้ ในด้านพื้นที่ที่ถูกเช่าไปแล้วสุทธิ (Net Take-up) จะได้รับอิทธิพลอย่างมากจากสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จ ซึ่งจะทำให้การแข่งขันในตลาดเพิ่มสูงขึ้น

### คอมมูนิตีมีอลล์

ในไตรมาส 4 ปี 2565 ฝ่ายวิจัย CBRE ได้สรุปปัจจัยบวกต่อสภาวะตลาดโดยรวมของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วย (1) การเปิดพรมแดนประเทศไทยอีกครั้งโดยไม่มีข้อกําหนดใด ๆ ในการเข้า



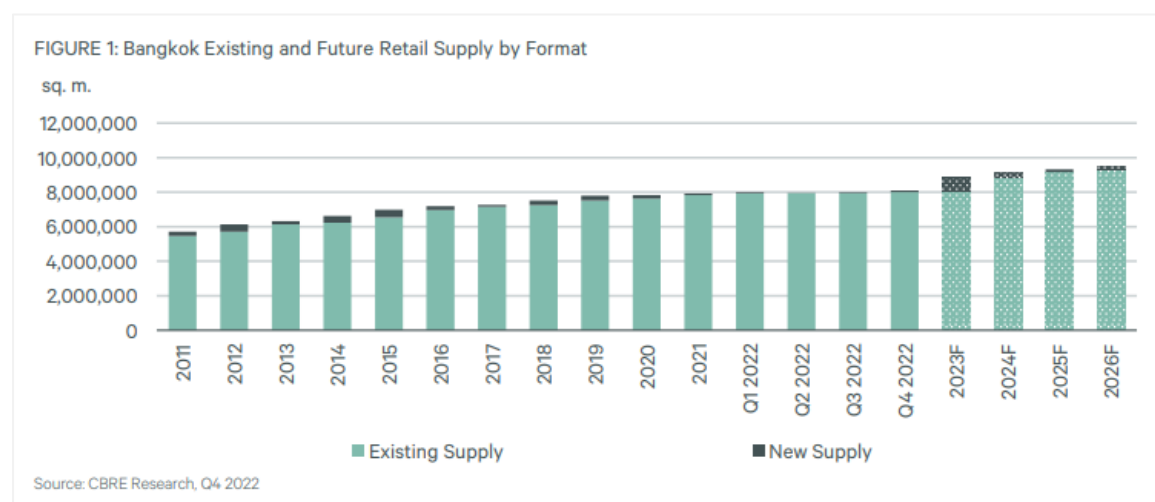
ทำให้แรงกระตุ้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมากของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศและกิจกรรมการค้าปลีก และ (2) ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทย (CCI) เพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 25 เดือนมาอยู่ที่ 49.7 จุด ในเดือนธันวาคม 2565 จาก 47.9 จุด ในเดือนก่อนหน้า (CCI เพิ่มขึ้น 3.5 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ปีต่อปี) จากการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นและการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

### อุปทาน

ฝ่ายวิจัย CBRE รายงานว่าในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 มีพื้นที่ 0.7 ล้านตร.ม. ของพื้นที่ค้าปลีกสุทธิที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่ 0.1 ล้านตร.ม. ของพื้นที่ค้าปลีกคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ในขณะเดียวกันมีพื้นที่เช่าขายปลีกสุทธิ 0.1 ล้านตร.ม. ที่คาดว่าจะเสร็จสิ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 นอกจากนี้ยังมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกใหม่ 4 โครงการใหญ่ที่กำลังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในไตรมาส 1 ปี 2566 ได้แก่ (1) Bangkok World (Siam Park Site) (2) Marche' Thonglor (Marketplace Thonglor4 Redevelopment) (3) ICS Tower (ICONSIAM Phase 2) และ (4) True Digital Park West

ฝ่ายวิจัย CBRE มองว่าผู้พัฒนารูจการค้าปลีกรายใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งอุปทานที่เพิ่มขึ้นในอนาคตคาดว่าจะสร้างแรงกดดันให้ศูนย์ค้าปลีกเก่าต้องปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อให้สามารถแข่งขันได้

นอกจากนี้ ฝ่ายวิจัย CBRE ยังคาดว่าจะเห็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นของโครงการศูนย์ค้าปลีกที่เปิดใหม่ในปี 2566 อย่างมีนัยสำคัญในย่านใจกลางเมืองและบริเวณทลของกรุงเทพมหานครเป็นบางส่วน ตามที่ผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ได้ประกาศไว้





## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### อุปสงค์

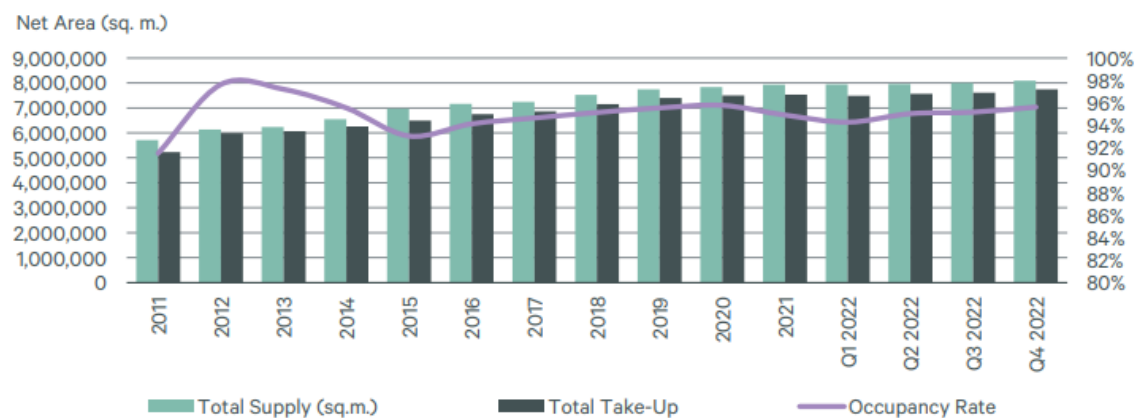
ในไตรมาส 4 ปี 2565 พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพมหานคร ถูกเช่าไปแล้ว (Take-up) กว่า 7.7 ล้านตร.ม. ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ ไตรมาส 4 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 95.6 ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่า พื้นที่ Suburbs เป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ร้อยละ 97.1 ขณะที่พื้นที่ Midtown และ Downtown มีอัตราการเช่าที่ใกล้เคียงกันอยู่ที่ร้อยละ 94.1 และร้อยละ 94.0 ตามลำดับ

TABLE 1: Total Supply, Demand and Vacancy by Area, Q4 2022

	Total Market	Downtown	Midtown	Suburbs
Total Supply	8.1 million	1.9 million	2.2 million	4.1 million
Total Take-up	7.7 million	1.7 million	2.0 million	4.0 million
Total Vacancy	0.4 million	0.1 million	0.1 million	0.1 million
% Vacant	4.4%	6.0%	5.9%	2.9%

Source: CBRE Research, Q4 2022

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



Source: CBRE Research, Q4 2022

ฝ่ายวิจัย CBRE คาดว่าช่วงสงกรานต์และช่วงเทศกาลตรุษจีนในต้นปี 2566 จะส่งเสริมให้ทั้งชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติใช้จ่ายเงินมากขึ้นและจะเป็นการกระตุ้นให้กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวอีกด้วย ซึ่งจะช่วยเพิ่มการฟื้นตัวของรายได้และการดำเนินธุรกิจในภาคการค้าปลีก ทำให้เกิดโอกาสสำหรับการเติบโตและการพัฒนา

### ศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย และ DC Byte รายงานว่าความต้องการของศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ในกรุงเทพมหานครกำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเติบโตที่รวดเร็วของสังคมและเศรษฐกิจ และจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ได้ประกาศใช้ตั้งแต่ ปี 2559 สำหรับศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ที่ผ่านเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อรับประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) ระยะเวลา 8 ปี ซึ่งได้ดึงดูดการลงทุนในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยมีผู้ให้บริการคลาวด์จากจีนและสหรัฐอเมริกา หลายรายได้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย เช่น ยักษ์ใหญ่ด้านเทคโนโลยีของจีนอย่าง Tencent และ Huawei ต่างก็ได้เข้ามาลงทุนในตลาดศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) แล้ว อีกทั้ง เมื่อต้นปี 2565 ยักษ์ใหญ่ด้านเทคโนโลยีของสหรัฐอเมริกาอย่าง AWS ได้เข้าซื้อที่ดินสำหรับการลงทุนในบริเวณใกล้กับท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย และ DC Byte เปิดเผยว่ากว่า 20 ปีที่ผ่านมา อัตราการเติบโต (CAGR) ต่อปี ของอุปทาน และการใช้งาน (Take-up) อยู่ที่ร้อยละ 22.7 และร้อยละ 25.4 ตามลำดับ เนื่องจากผู้ให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center Operator) ได้คาดการณ์การเติบโตของธุรกิจคลาวด์ในกรุงเทพมหานคร โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีการใช้งาน (Take-up) อยู่ที่ 5 MW มีสาเหตุหลักจากการลงทุนของผู้ให้บริการคลาวด์แบบสาธารณะ (Public Cloud Provider) ในขณะที่ปี 2564 การใช้งาน (Take-up) อยู่ที่ 14.32 MW หรือคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 900 จากปี 2563 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ให้บริการคลาวด์รายใหญ่กำลังมุ่งเน้นมายังภูมิภาคนี้

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

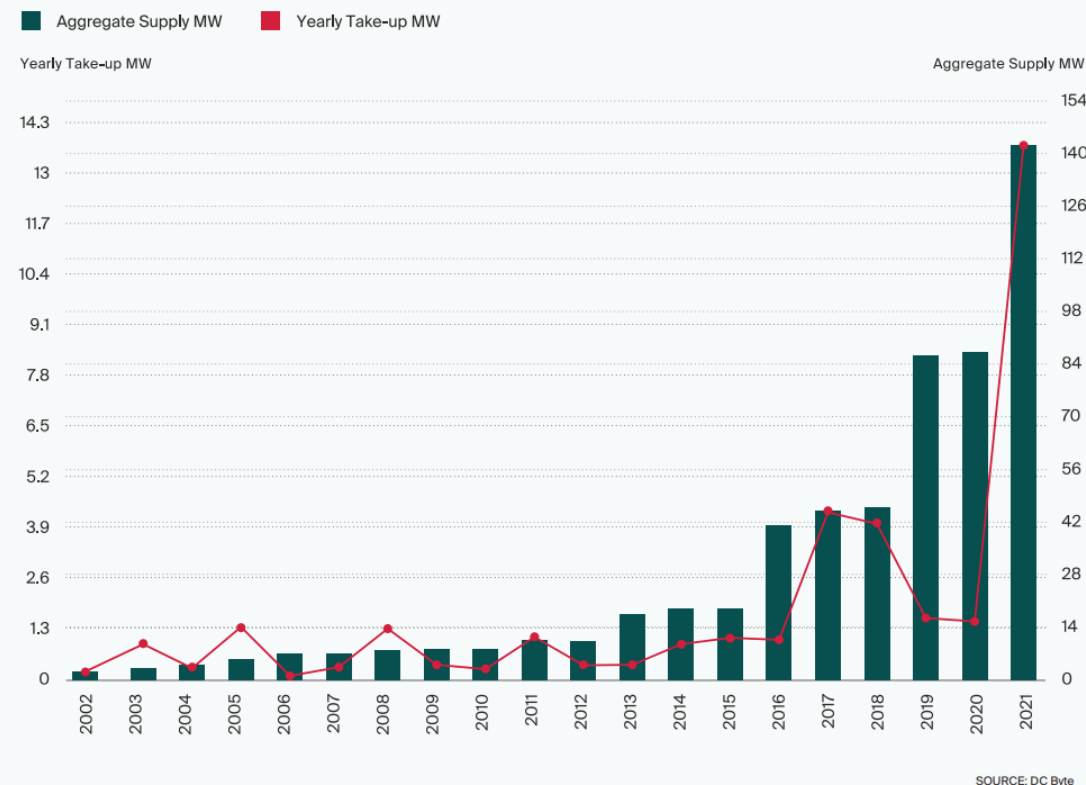
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

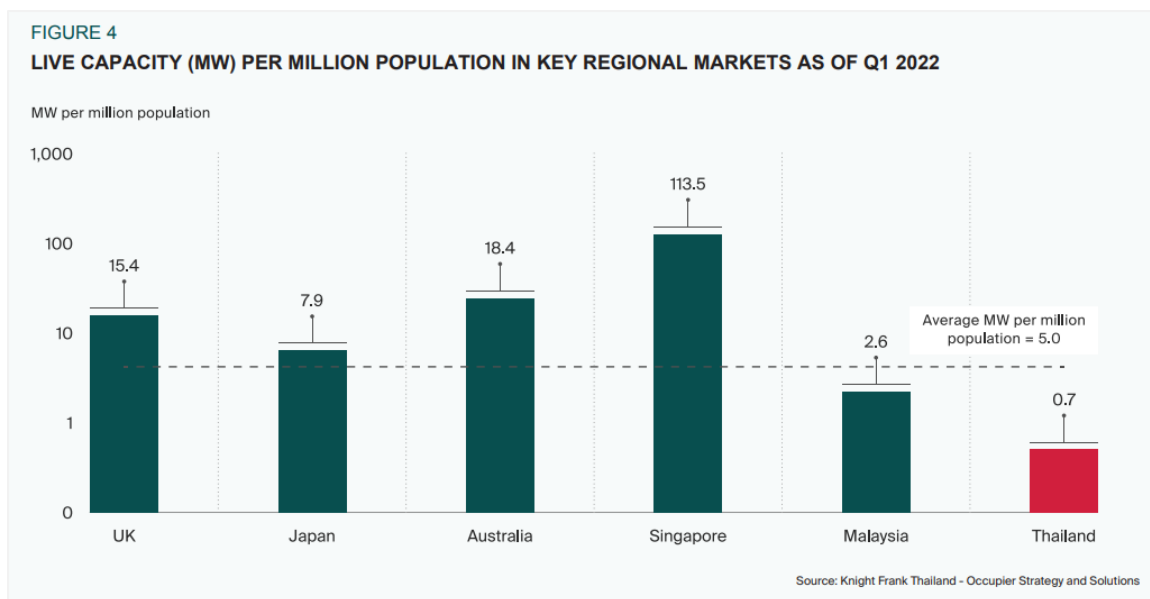


FIGURE 2

### YEARLY SUPPLY AND TAKE-UP IN BANGKOK FROM 2002 TO 2021



การวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย และ DC Byte ได้วิเคราะห์ตลาดระดับภูมิภาคที่สำคัญบางแห่งในระดับประเทศแล้วพบว่า สิงคโปร์เป็นตลาดที่มีความเข้มข้นมากที่สุดด้วยกำลังการผลิต 113.5 MW ต่อประชากรหนึ่งล้านคน ในขณะที่ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5 MW ต่อประชากรหนึ่งล้านคน ซึ่งของประเทศไทยอยู่ที่ 0.7 MW ต่อประชากรหนึ่งล้านคน เท่านั้น อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่ความต้องการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ที่จะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอนาคต



#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 4.1.1. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทฯ เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



แผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของ กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุน ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง การได้เงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตาม แผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ จะแต่งตั้ง RAC เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และ STPL เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ โครงการซัมเมอร์ฮับ (รวมเรียก RAC และ STPL ว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และมอบหมายนโยบายให้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และบริษัทฯ ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน ดังกล่าว

ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบ ด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บ รายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่น เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่าง มีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อ การดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารโดยจะมีการ พิจารณาผลการดำเนินงานทุกรอบปีบัญชี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายใน

ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

**4.1.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

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

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้บริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบล่วงหน้าก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารในแต่ละคราว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิมและไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็ว เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### 4.2. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

##### 4.2.1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบธุรกิจแข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ในการนี้ การจัดหาผลประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่น ที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ ดังนี้

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

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

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หรือดำเนินการให้บุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอทรัพย์สินที่วางให้เช่าทั้งหมด ที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) สำหรับอาคารหรือพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อบริษัทฯ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

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

นอกจากนี้ ในสัญญาตกลงกระทำกระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน



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

#### 4.2.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการใช้เครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่ง STPL ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ BC (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ช่วงก่อนหน้านั้น) สำหรับเครื่องหมายบริการ “Summer Hill @BTS Phra Khanong” และ บริษัท บุญทิศา อินเทอร์เน็ต เนชั่นเนล โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“BIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC เป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการ “SUMMER HUB OFFICES”

โดยต่อมา ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ BC และ BIH ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายบริการดังกล่าวในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยไม่มีค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ เป็นระยะเวลาคร่าวแรก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“ระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ สำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปจะเป็นไป ตามเดิมทุกประการ ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ต่อออกไปต้องไม่เกินระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์ กับ ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) (“สัญญา เช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ”) และ/หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

ตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุ) ทั้งนี้ หากเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ หรือระยะเวลาที่ต่อออกไปในแต่ละคราว (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์อาจพิจารณาไม่ใช้สิทธิในการต่อระยะเวลาในการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการออกไปก็ได้

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้สำหรับเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ไปแล้วเมื่อวันที่ 23 ก.พ. 2565 ที่ผ่านมา ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป STPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งรับโอนสิทธิบนเครื่องหมายบริการของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ จาก BC ต่อ กรมทรัพย์สินทางปัญญา

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

ค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ (ถ้ามี) ของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการ (ถ้ามี) ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงผู้เช่าพื้นที่บางรายได้ให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของตนมาเป็นผู้ค้ำประกัน (Guarantor) เพื่อรับประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) กองทรัสต์จึงอาจยึดเงินประกันหรือเรียกวงเงินจากผู้ค้ำประกันของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ในปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ

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

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

#### 4.2.4. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา นอกจากนั้น กองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีการเข้าทำสัญญาจ้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ แบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวได้ หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ นอกจากนั้น แม้กองทรัสต์จะใช้สิทธิบังคับจำนวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาจ้าง และใช้สิทธิบังคับหลักประกันภายใต้สัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ที่จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจ้างและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์นำออกขายทอดตลาด

กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจ้างและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเต็มที่หรือไม่ อีกทั้งกระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย กระบวนการบังคับจำนอง และกระบวนการบังคับหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ ด้วยเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้นผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.2.5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางบางประการ

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางประการ อาทิเช่น ทางสัญจรส่วนกลาง บริการระบบบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีการกำหนดข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เพื่อดำเนินกิจการโครงการและมีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการมาก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นได้ต่อไปตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว โดยในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์จะมีการกำหนดให้หน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปดังนี้ (1) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกองทรัสต์ (2) สำหรับโครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (3) สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่และข้อตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการให้กองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ และบริวารของกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้มาติดต่อหรือผู้รับบริการของโครงการ มีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยไม่มีค่าตอบแทน และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกและใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคส่วนกลางของทรัพย์สินได้ จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งให้สิทธิกองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญา รวมถึงเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการไม่ปฏิบัติหน้าที่และข้อตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ได้

### 4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 4.3.1. ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนของกองทรัสต์อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุน (“ที่ดินที่ลงทุน”) และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้น

จะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) (“อาคารที่ลงทุน”) ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน”) และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน”) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดย ST Hill และ ST Hub เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่ลงทุนในฐานะผู้เช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (ตามลำดับ) โดย ST Hill และ ST Hub ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลักกับ B.I.C. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไขหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักได้ (ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนระหว่าง ST Hill หรือ ST Hub (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงด้วย) มีกรณีดังนี้

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

โดยสัญญาเช่าที่ดินหลักมีข้อกำหนดว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือดำเนินการรื้อถอน หรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนก็ได้

ในกรณีที่เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงและเจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด จะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

ที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ตามแนวคำพิพากษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าว อาจไม่ได้โอนไปยังเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย หรือในกรณีที่เจ้าของที่ดินเลือกที่จะให้มีการรื้อถอนอาคารที่ลงทุนนั้น จะส่งผลให้อาคารที่ลงทุนดังกล่าวไม่มีอยู่ต่อไป และส่งผลให้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งความเสี่ยงจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และแม้ว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์แต่ค่าเสียหายดังกล่าวอาจมีจำนวนน้อยกว่ารายได้ของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงหรือมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์การลงทุน รายได้ของกองทรัสต์ในแต่ละปี จะลดลงไปโดยประมาณตามสัดส่วนดังกล่าว นับจากปีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสิ้นสุดลง

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้เช่าตามสัญญาสัญญาเช่าที่ดินหลักไม่สามารถปฏิบัติตามและ/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 ในกรณีที่การเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์ต้องชำระเบี้ยปรับหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่เจ้าของที่ดิน แทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไป บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชดเชยเบี้ยปรับ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายอื่นใดทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้ชำระไปแทนบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อแก้ไขเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก ทั้งจำนวนคืนพร้อมดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะร่วมกันพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลง



## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินหลักในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน การรื้อถอนอาคารที่ลงทุนและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารที่ลงทุน (รวมเรียกว่า “ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน”) โดยระบุให้ข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ลงทุน ยังคงเป็นสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับ ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ ขณะดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลัก ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาอันเป็นเหตุให้อาคารที่ลงทุนตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด หรือเจ้าของที่ดินมีสิทธิไม่รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ลงทุนโดยมีสิทธิ ในการดำเนินการรื้อถอนหรือให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรื้อถอนอาคารที่ลงทุนได้ เจ้าของที่ดินและบริษัท เจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และเจ้าของที่ดินตกลงว่า ในกรณีที่ กองทรัสต์แจ้งความประสงค์ต่อเจ้าของที่ดินว่ากองทรัสต์ประสงค์ที่จะเช่าอาคารที่ลงทุนกับเจ้าของที่ดิน หรือ บุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าอาคารที่ลงทุนรายใหม่ต่อไป เจ้าของที่ดิน หรือ บุคคลที่เจ้าของที่ดินกำหนด (แล้วแต่กรณี) และกองทรัสต์จะร่วมกันเจรจาทำความเข้าใจและข้อตกลงต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนให้เป็นอันยุติเสร็จสิ้นภายใน 2 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินหลัก ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวและเนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ST Hill และ ST Hub ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินอยู่อย่างต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณี ST Hill หรือ ST Hub ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าที่ดินอันอาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลงได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่า ช่วงที่ดินข้างต้น และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัท เจ้าของทรัพย์สิน กับกองทรัสต์ จะมีข้อกำหนดว่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนและตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงยินยอมว่ากองทรัสต์จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักแทนบริษัท เจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินตกลงที่จะรับชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ที่ดินหลัก เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะกำหนด ข้อตกลงกระทำการจาก ST Hill และ ST Hub ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน และเป็นผู้เช่าที่ดินจาก B.I.C. ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เพื่อให้ ST Hill และ ST Hub ให้คำรับรองและข้อตกลงในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมี สารสำคัญคือ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ST Hill และ ST Hub จะปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน หลักอย่างเคร่งครัด และจะไม่กระทำการใด ๆ อันอาจเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือผิดข้อตกลงใด ๆ ในสัญญา เช่าที่ดินหลัก หรือกระทำการใด ๆ อันอาจทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยเจ้าของที่ดิน และ



จะดำเนินการไม่ให้เจ้าของที่ดิน แก่ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไข สละสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใต้อำนาจสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก กองทรัสต์ รวมทั้งจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็น ลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

**4.3.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่า ช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง**

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการ เอสที บางปะอิน และกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน โดยการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และ สิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของ อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ โดยเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อให้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว จะเป็นไปอย่างถูกต้อง และจะได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจาก สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาดังกล่าวอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สิน ที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

โดยเงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิก สัญญากับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงได้ คือ ในกรณีที่ กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นว่า หน้าที่ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึง หน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง และกองทรัสต์มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลา ที่กำหนด นอกจากนี้ อาจเกิดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีของหน้าที่ในการ

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดให้กองทรัสต์ชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง สำหรับระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น จึงไม่มีความเสี่ยงที่สัญญาจะสิ้นสุดลงจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วง อีกทั้งบริษัทฯ จะยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการ เพื่อมิให้เกิดการปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนี้ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ดังกล่าว อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงได้ในกรณีที่เหตุแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง แต่ในกรณีเช่นนั้น กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ บอกลีกสัญญาได้ทันที โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระคืนค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

อีกทั้ง เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (1) สำหรับโครงการริช แอสเซท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะจำนองที่ดินและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และ (2) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจำนองอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ในฐานะผู้รับจำนอง) และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไข ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองหรือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองหรือวงเงินหลักประกัน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กล่าวไปข้างต้น

#### 4.3.3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าลดลงตามระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

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

#### 4.3.4. ความเสี่ยงของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนและการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

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

ที่ดินหลักจะจับไป และเกิดความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าที่ดินหลักใหม่แทน ดังนั้น หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนนั้นสิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน ดังนั้น หากบริษัท

เจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุนตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่บุคคลภายนอก จะต้องมีการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้บุคคลภายนอกรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักและในฐานะผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้แก่บุคคลภายนอก แม้ว่าบุคคลภายนอกจะได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน แต่ข้อตกลงบางประการภายใต้สัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวอาจไม่ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อกำหนดระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อภาระผูกพันหรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในอาคารที่ลงทุนแก่บุคคลภายนอกไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ก่อน รวมทั้งระบุเงื่อนไขในการได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ในการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนให้บุคคลภายนอกข้างต้นว่า ก่อนการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุน บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนดังกล่าว ตกผลเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการรับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าช่วงเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินที่ลงทุน และ/หรือ ในฐานะผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน

#### 4.3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ

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

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

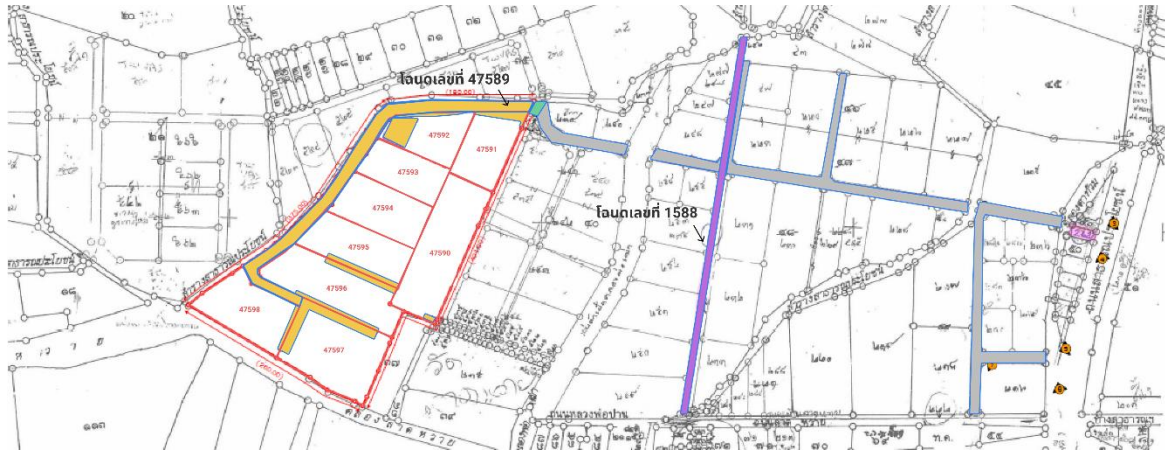
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ  
แต่อย่างใด

รูปภาพแสดงถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการเอสที บางบ่อ



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

อนึ่ง ได้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวินิจฉัยเรื่องการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยายไว้ดังนี้  
การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ประชาชนใช้ทางพิพาทเป็นถนนสาธารณะ และยอมรับสภาพของทางพิพาทว่าเป็น  
ถนนสาธารณะ และไม่เคยหวงกั้นการใช้ทางดังกล่าวจนมีความเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะประโยชน์หรือได้ยกให้เป็น  
ทางสาธารณะประโยชน์ไปแล้ว จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินได้มอบทางดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย  
การย้อนกลับมาหวงกั้นอ้างสิทธิเหนือทางที่ได้กลายเป็นทางสาธารณะประโยชน์ไปโดยปริยายแล้วไม่มีผลแต่อย่างใด  
ทางดังกล่าวจึงเป็นทางสาธารณะ (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 94/2555) การที่เจ้าของที่ดินคนเดิมแสดงเจตนายกที่ดินให้  
เป็นทางสาธารณะประโยชน์และยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ที่ดินนั้นเป็นทางสัญจรไปมาเป็นเวลาหลายสิบปี  
ย่อมถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศให้ที่ดินนั้นเป็นทางสาธารณะโดยปริยายมาตั้งแต่ต้นแล้ว

เมื่อที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304  
(2) ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะประโยชน์อีก

และย่อมไม่สามารถโอนให้แก่กันได้โดยทางนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ 2907/2543) ลักษณะของทางสาธารณะอาจเป็นได้ 2 กรณี คือ เจ้าของที่ดินอุทิศให้เป็นทางสาธารณะ กับการที่มีประชาชนใช้สอยเป็นเวลานาน โดยไม่มีการหวงห้าม ซึ่งเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 4723/2538)

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

จากแนวคำพิพากษาฎีกาและความเห็นตามสำนวนข้อหาหรือสำนักงานอัยการสูงสุดได้มีแนวทางว่าที่ดินแปลงทางเข้าออกโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวจะถือได้ว่าการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว แต่กองทรัสต์ยังอาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอาจร้องสู่ศาลว่า เจ้าของที่ดินไม่ได้มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการรับรองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางป่อ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบริวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ตามที่ระบุไว้ในวรรคแรก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงดำเนินการจัดหาทางสัญจรเข้าออกอื่นที่มีสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งานโดยไม่ชักช้า เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับ



ช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดถนนหนทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออก จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือ อาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใด ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียง ฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว ประกอบกับ บริษัทฯ เห็นว่า เนื่องจากทางดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยสภาพแล้ว ประกอบกับพื้นที่ในบริเวณ ใกล้เคียงของที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าอื่น ๆ ซึ่งการสัญจรเข้าออกจะต้องผ่าน ที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 นี้เพื่อสัญจรเช่นกัน อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 1588 แปลงดังกล่าวมีลักษณะรูปที่ดินเป็น รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่มีหน้าแคบ ซึ่งเป็นสภาพรูปที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใด ๆ ได้ และยังมี ข้อจำกัดทางกฎหมายในการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระยะร่นของอาคาร เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว การปิดกั้นหรือจำกัดการใช้ทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มต่ำ เนื่องจากจะก่อให้เกิดผลกระทบและความเดือดร้อนกับประชาชนที่พักอาศัยและผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงและใช้เส้นทางดังกล่าว เพื่อการสัญจร

#### 4.3.6. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนสำหรับ โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและเช่าอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการ ซัมเมอร์ฮับได้ครบรวมทั้งสิ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี

สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิ การเช่าช่วงในที่ดินที่ลงทุนและสิทธิการเช่าในอาคารที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่ดินหลักมีระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่ประมาณ 28 ปี (เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2562 และสิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2592)

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับ และ โครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงและ ยินยอมให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2592 เป็นต้นไป ออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก

(“**คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก**”) โดยมีวัตถุประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าวโดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่วันที่ 7 เป็นต้นไปแต่ไม่เกินปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก และภายหลังจากที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แจ้งความประสงค์แล้ว เจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (“**สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ**”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยเจ้าของที่ดินและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงและรับทราบว่า กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ลงทุนยังคงเป็นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปในช่วงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปนั้น และในทำนองเดียวกัน ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกับกองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าลงทุน**”) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำมั่นจะให้เข้าไว้แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ (“**สัญญาเช่าลงทุนฉบับต่ออายุ**”) (“**คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุน**”) โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ไปยังบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนภายในปีที่ 10 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก หรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันขยายออกไป ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2572 หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน โดยกำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮับและโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปเป็นจำนวนประมาณ 2 – 4 ล้านบาท (“**คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน**”)

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เจ้าของที่ดินอาจไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ที่ได้ให้ไว้กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือเจ้าของที่ดินอาจโอนที่ดินที่ลงทุนออกไปให้แก่บุคคลภายนอกก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลภายนอกอาจไม่ได้รับโอนไปซึ่งหน้าที่ในการปฏิบัติ



ตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักดังกล่าว ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนที่ได้ให้กับกองทรัสต์ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระยะเวลาการเช่าช่วงจะไม่สามารถยาวกว่าระยะเวลาการเช่าหลักได้ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นล้วนจะส่งผลให้ในท้ายที่สุดแล้ว กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ และอาจไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้เป็นระยะเวลาครบ 30 ปีตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์ ในการนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนดังกล่าวได้ ในสัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างเจ้าของที่ดินบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จะมีข้อตกลงซึ่งมีสาระสำคัญว่า เจ้าของที่ดินตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของที่ดินจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยเจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงดำเนินการให้บุคคลที่ได้ไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับนั้นตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในการยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดิน หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (รวมถึงสัญญาเช่าที่ดินหลักฉบับต่ออายุ) และสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) มีอยู่กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินและเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าลงทุน และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเป็นเหตุให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าลงทุนดังกล่าวไม่ได้ กองทรัสต์จะกำหนดให้มีหลักประกันดังนี้ (1) กำหนดให้ STPL (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) วางเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินสด เป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และจะคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่า (2) กำหนดให้ STPL นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน มาจำนองเป็นประกันให้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าในโครงการเอสที บางบ่อ และโครงการเอสที บางปะอิน ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ (3) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน นำอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ มาจำนองเป็นประกันให้กับกองทรัสต์ โดยจะระบุวงเงินจำนองจำนวนเท่ากับค่าเช่าของที่ดินที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ และ (4) กำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิ

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ แบบมีเงื่อนไขระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน หรือในกรณีที่ ST Hub และ/หรือ ST Hill ไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุน และสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุนได้ กองทรัสต์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก ST Hub และ/หรือ ST Hill จากเหตุดังกล่าว มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน มีสิทธิในการรับเงินประกัน รวมทั้งสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองและหลักประกันทั้งหมดข้างต้นได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยที่ค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับน่าจะครอบคลุมความเสียหายที่กองทรัสต์ไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนและสัญญาเช่าอาคารที่ลงทุน กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีกประมาณ 1 ปี<sup>1</sup> ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตามก็ดี แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันที่กองทรัสต์ได้รับจากการขายทอดตลาด กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองและมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอย่างเจ้าหนี้สามัญ กล่าวคือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองและหลักประกันเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

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

#### 4.3.7. ความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการให้ ST Hill และ ST Hub ใช้บางส่วนของที่ดิน ที่ลงทุนและอาคารที่ลงทุนเพื่อเป็นที่ตั้งป้ายภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ

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

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

(ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม) กับผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในอันที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับของกองทรัสต์

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

- 1) ผู้ที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจะต้องระวางโทษจำคุก หรือโทษปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร โดยในกรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ที่ก่อสร้างป้าย คือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้น กองทรัสต์ซึ่งมิใช่ผู้ก่อสร้างป้าย จึงไม่ต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าว
- 2) ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งที่กำหนดให้ บุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาจมีประเด็นพิจารณาว่า กองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าอาคาร และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนซึ่งเป็นที่ตั้งของป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะถือเป็นผู้ครอบครองอาคาร หรือไม่ อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า กรณีที่สัญญาเช่า ช่วงอาคารมิได้กำหนดว่าผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงอาคารส่วนใดได้มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวเป็นผู้ครอบครองอาคารในส่วนที่ดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงรื้อถอนอาคารส่วนดัดแปลงได้ ตามมาตรา 42 ของพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3740/2531) ดังนั้น เมื่อเทียบเคียงกับ กรณีป้ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งตามสัญญาเช่าลงทุนที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับบริษัท เจ้าของทรัพย์สินจะมีข้อกำหนดชัดเจนว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจะไม่รวมถึงปลูกสร้างประเภทป้ายทุกชนิด (ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม) ที่ตั้งอยู่ในโครงการ ซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ จึงไม่อาจถือได้ว่ากองทรัสต์เป็นผู้ครอบครองป้ายของ

โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หรือโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการรื้อถอนป้ายนั้นได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร (ป้าย) เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้บุคคลใดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลนั้นมีใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร คำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะถือว่าเป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่ถูกต้อง และถือว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 646/2559) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เนื่องจากกองทรัสต์มิใช่ทั้งเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร (ป้าย) ตามที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องรับผิดชอบ

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

#### 4.3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกทางด้านซอยสุขุมวิท 46 ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ในปัจจุบันโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ มีทางเข้าออก จำนวน 2 ทาง คือ (1) ทางเข้าออกบริเวณถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการ และ (2) ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ซึ่งเป็นทางเข้าออกเสริมของโครงการ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับใบอนุญาตสำหรับการตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์สู่ถนนพระราม 4 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว อย่างไรก็ตาม การขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อทำเป็นทางเข้าออกจากโครงการซอยสุขุมวิท 46 มีข้อจำกัดทางกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น อาจมีความเสี่ยงที่ในอนาคตเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการสั่งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหรือรถอนทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 ดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะส่งผลให้ทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับมีจำนวนลดลงไปจากเดิม และอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการโครงการที่ใช้ทางเข้าออกบริเวณดังกล่าวอยู่เป็นประจำได้รับความไม่สะดวกในการเข้าออกโครงการจากทางถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง

รูปทางเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ทั้ง 2 เส้น



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46



ทางเข้าออก ผังพระราม 4



ทางเข้าออก ผังซอย 46

ทั้งนี้ หลังจากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับการจราจรและความหนาแน่นในการใช้ทางเข้าออกของผู้ใช้บริการภายในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ (“ผู้ให้บริการ”) พบว่าผู้ให้บริการส่วนใหญ่มักจะใช้ทางเข้าออกบริเวณซอยสุขุมวิท 46 มากกว่าทางเข้าออกพระราม 4 ใดๆก็ตาม ด้วยลักษณะของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่ไม่ได้มีทางเข้าออกจากโครงการแค่เพียงทางเดียว แต่มีทางเข้าออกหลักที่ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 อีกประกอบกับโครงการยังตั้งอยู่ติดกับทางขึ้นลงรถไฟฟ้าสถานีพระโขนง ซึ่งโครงการมีกลุ่มผู้ให้บริการหลักคือพนักงานออฟฟิศและผู้พักอาศัยในบริเวณนั้น ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าอยู่เป็นประจำและเข้าออกโครงการโดยทางเท้า บริษัทฯ จึงเห็นว่าแม้ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินอาจต้องดำเนินการปิดทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แต่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับก็ยังคงมีทางเข้าออกที่เพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากยังมีทางเข้าออกช่องทางอื่นที่ผู้ให้บริการสามารถใช้งานได้ตามปกติ กล่าวคือ ทางเข้าออกฝั่งถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของโครงการที่มีความกว้างขวางและใช้งานได้สะดวกเนื่องจากอยู่ติดกับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นถนนสายหลักสายหนึ่งในกรุงเทพมหานคร



## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



และแม้ว่าผู้ให้บริการโครงการอาจได้รับผลกระทบต่อความไม่สะดวกในการเข้าออกทางฝั่งถนนสุขุมวิทอยู่บ้าง ซึ่งระยะทางจากทางเข้าออกเสริมบริเวณซอยสุขุมวิท 46 ไปยังทางเข้าออกหลักบริเวณถนนพระราม 4 มีระยะทางประมาณ 200 เมตรเท่านั้น นอกจากนี้ การลดลงของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้บริการที่เดินทางโดยรถไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ให้บริการยังคงสามารถใช้ทางเท้าที่อยู่ติดกับถนนสุขุมวิทในการเข้าออกโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับได้ตามปกติเช่นกัน อีกทั้ง กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำในอันที่จะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีการขออนุญาตตัดคั่นหินทางเท้า ลดระดับคั่นหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ ของทางเข้าออกฝั่งซอยสุขุมวิท 46 ดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้กระทำการก่อสร้างทางเข้าออกจากโครงการสุขุมวิท 46 นั้น

ในการนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงสำหรับกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ ST Hill และ ST Hub ได้กำหนดข้อตกลงในเรื่องทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์และโครงการซัมเมอร์ฮับ มีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน สามารถเข้าออกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ตลอดเวลา รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ และการใช้ทางสัญจรดังกล่าวเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการ ลูกค้า และบิรวารของกองทรัสต์และบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางสัญจรเข้าออกเพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะได้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดให้มีทางสัญจรเข้าออกอื่นที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์โดยไม่ชักช้า โดยได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ใช้ทดแทนทางสัญจรเข้าออกเดิมดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าวได้ด้วย อีกทั้ง ในกรณีที่การก่อสร้าง การตัดคั่นหินทางเท้า การเชื่อมทาง เพื่อทำทางสัญจรเข้าออกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ดำเนินการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออกดังกล่าว

**4.3.9. ความเสี่ยงจากการที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ**

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

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการเอสที บางปะอิน ที่มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 21 ปีนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าได้ตลอดอายุการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีการตรวจสอบทางวิศวกรรมโดยมีข้อสรุปว่า “อาคารที่ตรวจสอบมีสภาพมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญรวมทั้งมีการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานสากล อย่างไรก็ตามอาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างตามมาตรฐานสากลสำหรับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป ซึ่งตัวอาคารก็จะมีอายุการใช้งานอีกประมาณ 40 ปี ถึง 50 ปี หรืออาจมีอายุการใช้งานที่นานกว่านี้ หากมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม”

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ แผนงานของผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง



ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทำสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลอดไฟไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 6-20 ปี

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

#### 4.3.10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และ อัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่พาณิชยให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ และพื้นที่สำนักงานให้เช่า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช้างดงกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคาร คลังสินค้า อาคารโรงงาน ศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ หรืออาคารสำนักงานให้เช่าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียง กันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบัน หรืออาจเป็นผู้ เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

#### 4.3.11. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

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

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

นอกจากนั้น ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้อำนาจโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับ

การชดเชยในกรณีที่มีการผิดข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใด ๆ ดังกล่าว สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### 4.3.12. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่เมื่อสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการริช แอสเซ็ท และโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสที บางปะอิน และลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้น สิ่งปลูกสร้างประเภทป้ายและป้ายทุกชนิด ไม่ว่าป้ายนั้นจะเข้าลักษณะนิยามของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือไม่ก็ตาม ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ) สำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ หากในช่วงระยะเวลา ใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ ของกองทรัสต์ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของ สิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมที่ประสงค์ จะต่ออายุการเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อ ผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้

#### 4.3.13. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าพื้นที่หลักรายเดียวในโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งอาจทำให้รายได้ของ กองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป

##### 1) กรณีผู้เช่าพื้นที่หลักยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากในปัจจุบัน โครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่หลักเพียงรายเดียว คือ แอลเอฟ กรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและ

สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่า โครงการเอสที บางปะอิน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก อีกทั้ง แอลเอฟซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่หลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการซึ่งได้ทำสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 13 ปี 12 วัน โดยมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 5 ปี ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาครบกำหนด ประกอบกับหากเกิดกรณีที่แอลเอฟยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการออกไปอีกเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ เห็นว่า แม้ว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเอสที บางปะอิน จะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าขนาดใหญ่ แต่โดยสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวสามารถแบ่งพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าออกเป็นพื้นที่เช่าย่อย ๆ ได้ และเมื่อพิจารณาพร้อมกับศักยภาพของทรัพย์สินและสถานที่ตั้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงคาดว่า การจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนแอลเอฟเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวน่าจะทำได้โดยไม่ยากนัก

## 2) กรณีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการเอสที บางปะอิน ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ

การประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลักอาจต้องได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ หากกรณีที่ใบอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวของผู้เช่าหลักถูกยกเลิก เพิกถอน หรือไม่มีการต่ออายุ อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่าพื้นที่หลัก กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถดำเนินการที่ต้องได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ อีกทั้ง สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่หลักมีข้อกำหนดว่าผู้เช่าพื้นที่หลักมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในการใช้พื้นที่เช่าและในการประกอบกิจการ ซึ่งรวมไปถึงการได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่หลัก การที่ผู้เช่าพื้นที่หลักไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้และไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น จะถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่า) จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์จะมีสิทธิ

ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา รวมทั้งมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการด้วย อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์จะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่หลักและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

#### 4.3.14. ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนบางรายการมีสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้โดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) โดยบางรายการผู้เช่าพื้นที่จะต้องชำระค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Early Termination Penalty) เท่ากับค่าเช่า 1 เดือน และบางกรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกัน 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) จนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ดังกล่าว หรือจนกว่าสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใด ๆ ที่ไม่ใช่จากการที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน) (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ภายหลังสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการฉบับปัจจุบันสิ้นสุดอายุลง บริษัทฯอาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยอาจพิจารณาไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถือเป็นการผิดสัญญา (Option to Early Termination) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 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 การเรียกเก็บเงินค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 กำหนดให้เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีหน้าที่ร่วมกันในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมตามสัดส่วนการถือครองที่ดิน ซึ่งระบุว่า STPL มีส่วนรับผิดชอบในการชำระค่าก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน โดยให้ STPL ผ่อนชำระ

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

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

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

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



## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ในบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเชื่อมป้องกันน้ำท่วม จนครบถ้วนทั้งจำนวน และ STPL จะนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อมให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮับ ระหว่างกองทรัสต์และ STPL จะกำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเชื่อม สำหรับงวดรายเดือนนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมการบริหารสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย

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

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

### 1) ในระหว่างที่ STPL ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

### 2) ในกรณีที่ STPL ไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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



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

ในกรณีที่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ STPL ต้องชำระคืนเงินประกันแล้ว แต่ STPL ยังไม่ได้ชำระคืนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเช่าสำหรับงวดที่ค้างชำระที่กองทรัสต์ได้หักออกจากเงินประกัน ให้แก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน) (**“ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเช่าที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์”**) STPL จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์โดยเริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มีการหักเงินออกจากเงินหลักประกัน จนกว่ากองทรัสต์จะได้รับชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเช่าที่ยังไม่ได้ชำระคืนให้แก่กองทรัสต์ครบถ้วนทั้งจำนวน อนึ่ง หากปรากฏว่า STPL และ/หรือ บุคคลที่ STPL กำหนดไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเช่าภายในกำหนดเวลาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อชำระค่าก่อสร้างเช่าป้องกันน้ำท่วม ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด รวมกันเกินกว่า 3 ครั้ง ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของ STPL ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการทันที

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

กองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการเอสทีบางปะอิน และโครงการเอสที บางปะอิน ภายใต้สัญญาจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง

4.3.16. ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของกองทรัสต์ในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายปัจจุบัน ตามข้อสัญญาที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่นั้น

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ระหว่าง ST Hill กับผู้เช่าพื้นที่บางราย มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกกำลังกายเป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้าเป็นผู้ให้เช่าช่วงในสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวอันจะทำให้กองทรัสต์จะต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อสัญญาที่มีการจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าข้างต้นด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ได้ในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่ผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าที่ประกอบธุรกิจในลักษณะให้บริการสถานที่ออกกกำลังกายที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าดังกล่าวเป็นเพียงสัญญาเช่าระยะสั้น อีกทั้ง ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะต่อสัญญาเช่ากองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาไม่ให้เกิดการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะเป็นการจำกัดสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ ประกอบกับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์เป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่หลากหลาย

บริษัทฯ จึงคาดว่าผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากข้อสัญญาที่จำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการนำพื้นที่ในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจในลักษณะพิเศษที่เป็นการแข่งขันกับผู้เช่าพื้นที่ จึงอยู่ในระดับต่ำ

#### 4.3.17. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ บริเวณใกล้เคียงสนามบินสุวรรณภูมิ

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

#### 4.3.18. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้เข้าสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงินประมาณ 750 ล้านบาทกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนั้น ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.3.19. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นเพียงรายได้แหล่งเดียวของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางเงินประกันเท่ากับจำนวนค่าเช่ารวม 6 เดือน (ในรูปแบบเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์) โดยหากระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของไอเทล กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการพร้อมเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากไอเทลได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลและความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของไอเทลว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทลได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) มีจำนวนจำกัด และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบอนุญาตและได้รับการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์อาจขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจให้บริการศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center) ต่อจากหรือแทนไอเทล โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากไอเทล หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์จากทรัพย์สินโครงการ INTERLINK DATA CENTER รวมถึงกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรกซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า และโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ดังนั้น ในกรณีที่อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่กระทบทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ไอเทลเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจด้านเทคโนโลยีมาอย่างยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ว่าไอเทลจะมีศักยภาพในการประกอบธุรกิจและความสามารถในการ

ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ ได้มีมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) การปฏิบัติตามกฎหมายข้อตกลงและเงื่อนไขของใบอนุญาต และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ เป็นต้น นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่ไอเทลกล่าวคือ โครงการ INTERLINK DATA CENTER นั้น มีความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในแต่ละปี และยังสามารถขยายโอกาสในการให้บริการและสร้างรายได้เพิ่มเติมในจำนวนที่มากขึ้นกว่าปัจจุบัน เนื่องจากการใช้งาน Rack และอุปกรณ์คลาวด์ (Cloud) ยังไม่เต็มความจุสูงสุดของทรัพย์สิน ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมคลาวด์ (Cloud) ซึ่งจะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในการใช้งานศูนย์รับฝากข้อมูล (Data Center)

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

## 2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการกับไอเทลเป็นระยะเวลา 3 ปี

โดยที่ไอเทลให้ค้ำประกัน (ที่มีผลใช้บังคับและเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 9 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งกองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะประเมินไอเทลในฐานะผู้เช่าในทุก ๆ 3 ปี

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีการให้ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ไอเทลในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามค้ำประกันจะเช่าดังเช่นกรณีค้ำประกันจะให้เช่า แต่ค้ำประกันจะเช่า น่าจะมีได้เช่นเดียวกับค้ำประกันจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อาจมีการปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจมีเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้

ดังนั้น นอกเหนือจากค้ำประกันภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการแล้ว กองทรัสต์ได้จัดให้ไอเทลเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) โดยไอเทลตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่าไอเทลจะเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินที่ซื้อขายตลอดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยให้สิทธิแก่กองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาคุณสมบัติการเป็นผู้เช่าของไอเทลภายใต้สัญญาเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากไอเทลฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวกองทรัสต์สามารถเรียกชดเชยค่าเสียหายจากข้อตกลงเพิ่มเติมตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อเรียกชดเชยค่าเสียหายจากการผิดหน้าที่ในการเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปีได้เช่นกัน

แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของไอเทลดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์) ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ไอเทลต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ ไอเทลอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี



กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าค่าเสียหายที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจากไอเทลได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน บริษัทฯ อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

### 3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาต หรือไม่ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ไอเทลจะต้องได้รับใบอนุญาตและการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (“กสทช.”) โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น ไอเทลได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่สาม ซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 7 พฤษภาคม 2570 และใบอนุญาตประกอบกิจการโทรคมนาคมแบบที่หนึ่ง ซึ่งจะสิ้นอายุในวันที่ 21 กันยายน 2568 โดยใบอนุญาตดังกล่าวจะสามารถต่ออายุออกไปได้ เมื่อได้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ กสทช. กำหนด และในการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตดังกล่าว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่ กสทช. กำหนด ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการนั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวได้ นอกจากนี้ หาก กสทช. มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม หรือในกรณีที่ กสทช. ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากไอเทล กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าไอเทลจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่หรือแนวการตีความดังกล่าวได้หรือไม่ หากมีการฝ่าฝืนเงื่อนไขใบอนุญาตบางกรณีที่ไม่ได้รับการแก้ไข และหาก กสทช. เห็นว่าเป็นการฝ่าฝืนกรณีร้ายแรง กสทช. อาจพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการดำเนินงานของไอเทลและการชำระเงินค่าเช่าของไอเทลให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ หรือหากไอเทลถูกเพิกถอนหรือไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตได้ หรือ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์ใหม่ที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการขอรับใบอนุญาตดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถขอรับใบอนุญาตดังกล่าวได้ หรือกองทรัสต์อยู่ระหว่างการ



ดำเนินการขออนุญาตไอลเทลและ/หรือ กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) อาจไม่สามารถดำเนินการชั่วคราวหรือต่อไปได้ ซึ่งการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการได้กำหนดเงื่อนไขให้ไอลเทลตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการของไอลเทลซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มา และดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. โดยไอลเทลตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งกองทรัสต์ ได้รับเนื่องจากการทำผิดข้อตกลง หรือข้อสัญญา หรือการผิดคำรับรองใดของไอลเทลภายใต้สัญญาข้อตกลง ดำเนินการโครงการ INTERLINK DATA CENTER ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้อสัญญาภายใต้สัญญาตกลง กระทำการระหว่างกองทรัสต์และไอลเทลได้กำหนดให้ไอลเทลมีหน้าที่ต้องดำเนินการหรือช่วยประสานงาน ในการดำเนินการ ในกรณีที่มีการออกกฎเกณฑ์หรือระเบียบใหม่ หรือมีแนวการตีความกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม โดยไอลเทลตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

#### 4.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 4.4.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

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

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- 14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษา และการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง
- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- 21) เหตุสุดิวสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคต

#### 4.4.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

#### 4.4.3. ความเสี่ยงทางการเมือง

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

#### 4.4.4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

นอกจากนี้ ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ อีกทั้ง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

#### 4.4.5. ความเสี่ยงจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นรายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ดั้งเดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่ต้น

#### 4.4.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

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

#### 4.4.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

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

#### 4.4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัยและ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการเข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยให้ครอบคลุมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด โดยประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทรัพย์สินจะมิวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

#### 4.4.9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม

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

#### 4.4.10. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

เนื่องจากการรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ประเมินขึ้น ณ วันที่รายงานเป็นสำคัญ โดยข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวมีการพิจารณาอ้างอิงมาจากสถานการณ์อุตสาหกรรมและภาวะตลาดในปัจจุบัน อาทิ ภาวะตลาดของพื้นที่ให้เช่า ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งหากปัจจัยที่นำมาพิจารณาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ข้อมูลและสมมติฐานที่ใช้อ้างอิง รวมถึงสถานการณ์ในอุตสาหกรรมที่นำมาใช้พิจารณานั้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ วันที่ในรายงานการประเมิน และอาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไว้ตามรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ รวมถึงในอนาคต หากกองทรัสต์มีความประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือขายกรรมสิทธิ์



ในทรัพย์สินที่ลงทุนราคาโอนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับ ก็อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

**4.4.11. ความเสี่ยงเนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือ ภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์**

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

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ทั้งนี้ การดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ตามที่รัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบแล้ว ซึ่งทำให้การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประเมินและติดตามผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงวางแผนการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องโดยไม่เพิกเฉยเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบ บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์เพื่อจะลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ให้มากที่สุด ทั้งนี้ หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในอนาคตรุนแรงขึ้น หรือมีการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดรายได้ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีความแตกต่างกันทั้งด้านตำแหน่งที่ตั้ง และประเภทการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีทั้งโครงการอาคารคลังสินค้า

และโรงงาน โครงการสำนักงานให้เช่า โครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ และโครงการศูนย์รับฝากข้อมูล ดังนั้น ในกรณีที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแล้ง ด้านสาธารณสุขอื่น ๆ ต่อทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งหนึ่ง หรือธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการอื่นก็ยังสามารถสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 4.5.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

- โอกาสทางธุรกิจและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และการคาดการณ์จากนักลงทุน รวมทั้งนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุน
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนอื่น ๆ รวมทั้ง ที่มีได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



- ขนาดและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และ
- ความผันผวนของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ด้วยปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่น ๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

นอกจากนั้น หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินซึ่งคุ้มครองเงินลงทุน และการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่ลักษณะของการเข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินหรือเป็นการรับประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้เงินที่ตนลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

### 4.5.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.5.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 4.5.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

#### 4.5.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

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

#### 4.5.6. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

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

### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

#### 5.1. ข้อพิพาททางกฎหมาย

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

ทั้งนี้ การดำเนินการล่าสุด เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นกำหนดนัดไกล่เกลี่ยครั้งที่ 2 ณ ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ กองทรัสต์ โดยได้รับความยินยอมจากทรัสต์ และจำเลยได้เข้าตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยต่างฝ่ายต่างไม่ติดใจเรียกร้องต่อกัน และค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมศาล, ค่าทนายความ ให้ตกเป็นพับแก่คู่ความแต่ละฝ่าย

## 5.2. อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน

ตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จะต้องไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน เว้นแต่บริษัท และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม

เนื่องจากที่ดินบางส่วนของทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำยอมตามที่ระบุข้างต้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์จากไอเทล เนื่องจากการตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวางปักเสา พาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ การใช้ประโยชน์บนสิทธิการจำยอมดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานโดยปกติของพื้นที่ที่จดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินที่ลงทุนบริเวณนั้น ๆ และไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า แก่ผู้เช่าดำเนินการแต่อย่างใด อีกทั้งยังได้มีการตกลงกันในเรื่องของค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถึงแม้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินอันได้แก่ การจำยอมนั้น แต่ก็เป็นที่ข้อยกเว้นตามข้อ 12 (2) ของประกาศ ทจ. 49/2555 ที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดินที่ลงทุนอันเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินได้ โดยไม่กระทบต่อการดำเนินการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์โดยรวม

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ