

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust (TPRIME)

Exchange Tower

Mercury Tower

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	5,475,000,000 บาท
	2) กุ้ยืมเงินจากผู้ให้กู้สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	2,150,000,000 บาท
	โดยเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกุ้ยืม มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน	7,525,000,000 บาท
	และกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน	7,220,000,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 547,500,000 หน่วย ที่มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท

ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย 10 บาท

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้องค์ของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน : วันที่ 19 สิงหาคม 2559

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : วันที่ 30 กันยายน 2559

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์: วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของ 7 ตุลาคม 2559

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. – 15.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet).....	1
1	สาระสำคัญของกองทรัสต์.....	1
2	ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์.....	21
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์.....	1
1	ปัจจัยความเสี่ยง.....	2
2	ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์.....	26
3	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์.....	161
4	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	163
5	งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว.....	166
6	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์.....	178
7	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน.....	193
8	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	224
9	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	249
10	ทรัสต์.....	316
11	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์.....	318
12	นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์.....	341
13	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด.....	343
14	นโยบายการลงทุนในอนาคต.....	346
15	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	350
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์.....	1

1	รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย.....	1
2	การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร.....	2
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล.....		1
1	การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์.....	1
2	การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน.....	3

ภาคผนวก

เอกสารแนบ 1	ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
เอกสารแนบ 2	สรุปรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
เอกสารแนบ 3	รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560
เอกสารแนบ 4	หนังสือรับรองจากทรัสต์

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึง หนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักจูงความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับและ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่น ใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	บรรดาทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้หมายความรวมถึงบรรดา ทรัพย์สิน ดอกผล หนี้สินและความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none">(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็น หุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรอง เลี้ยงชีพ ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การเพิ่มทุนแบบ มอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการ กองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละ คราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือ เงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

โครงการ	หมายถึง	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	หมายถึง	อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 25 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	หมายถึง	อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 41 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่
ตำรังเสรี	หมายถึง	บริษัท ตำรังเสรี จำกัด ในฐานะเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ แต่ไม่รวมถึงส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัดในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น	หมายถึง	บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ในฐานะคู่สัญญาฉบับที่เอสกายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์	หมายถึง	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	หมายถึง	บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและบริษัทย่อยของบริษัทดังกล่าว
บางกอก ออฟฟิศ	หมายถึง	บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด ในฐานะผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และเจ้าของส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บีทีเอส	หมายถึง	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ หมายถึง บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หมายถึง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานการประเมิน ค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วันที่ยื่นแบบแสดง รายการข้อมูล	หมายถึง	วันที่ 19 สิงหาคม 2559
สัญญาที่เกี่ยวข้อง กับการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกของ กองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (2) สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (3) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟ
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ต่อไป เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ โดยมีเนื้อหาเป็นไปตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1 รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะได้ลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป
ส่วนต่อเติมอาคาร ของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	หมายถึง	ส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอก ออฟฟิศ ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 ระหว่าง ดำรงเสรี และ บางกอก ออฟฟิศ
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

หนังสือรับรอง จากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME)

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (ทรัสต์)

1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 547,500,000 (ห้าร้อยสี่สิบล้านห้าแสน) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 5,475,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาท ต่อหน่วย
ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	10 บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป การเสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย จะเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอน เว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย
สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน : ประมาณ 383,250,000 หน่วย เสนอขายต่อบางกอก ออฟฟิศและกลุ่มบุคคลเดียวกัน: ประมาณ 27,375,000 หน่วย โดยจำนวนที่จะจัดสรรให้แก่บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0-5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ: ประมาณ 27,375,000 หน่วย

เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย : ประมาณ 109,500,000
หน่วย

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของ
วันที่ 7 ตุลาคม 2559

เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย

ในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบ
ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอ
สงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิ
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ
100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอ
สงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้การเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป โดยส่วนของการเสนอขายต่อนักลงทุน
รายย่อย จะเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่าย
หน่วยทรัสต์ เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนจะเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้ และสามารถ
กระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

การจัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort ซึ่งในกรณีที่มีการ
ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4.4 ผู้จัดการจำหน่ายจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการ
เสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือวันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ
2.4.4

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ระดมทุนได้ (ซึ่งรวมถึงการกู้ยืมเงิน) ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักทุกรายการ
ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยกเลิกการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ รายละเอียดเรื่องการยกเลิกการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 5,475 ล้านบาท และเงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,150 ล้านบาท ทั้งนี้เงินที่ได้จากการระดมทุนและการกู้ยืมจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,525 ล้านบาทไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99¹ ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") มูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน 7,220 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 3158 เลขที่ดิน 104 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 3 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 52,882.00 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 24,765.43 ตารางเมตร เมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น
	งานระบบรวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ 388 ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 4 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 80,944.42 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร เอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
	งานระบบรวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

หมายเหตุ: อ้างอิงตามข้อมูลที่ใช้คำนวณพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ลักษณะการลงทุน

¹ หุ้นที่เหลือจำนวนไม่เกินร้อยละ 0.01 จะถือโดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับจำนวนผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัด

โครงการเมอริควี ทาวเวอร์

<p>ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเมอริควี ทาวเวอร์ 2. กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง 3. สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอริควี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม (ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเจรจากับบีทีเอส เพื่อดำเนินการโอนสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ที่บางกอก ออฟฟิศ มีอยู่เดิมมายังกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากบีทีเอสก่อน)
<p>เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/ เจ้าของกรรมสิทธิ์</p>	
<p>ที่ดิน</p>	<p>ดำรงเสรี</p>
<p>อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร</p>	<p>ดำรงเสรี บางกอก ออฟฟิศ (สำหรับส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์)</p>
<p>สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้า</p>	<p>บางกอก ออฟฟิศ</p>
<p>ระบบสาธารณูปโภค</p>	<p>ดำรงเสรี บางกอก ออฟฟิศ (สำหรับส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์)</p>
<p>เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์</p>	<p>บางกอก ออฟฟิศ</p>
<p>ผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม</p>	<p>บางกอก ออฟฟิศ</p>
<p>ระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่</p>	<p>ประมาณ 19 ปี นับจากวันที่ยื่นแบบแสดงรายการนี้ (ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 ระหว่าง ดำรงเสรี และ บางกอก ออฟฟิศ และสัญญาต่อทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับลงวันที่ 22 มิถุนายน 2555 โดยระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว)</p>
<p>มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>ไม่เกิน 2,420 ล้านบาท</p>

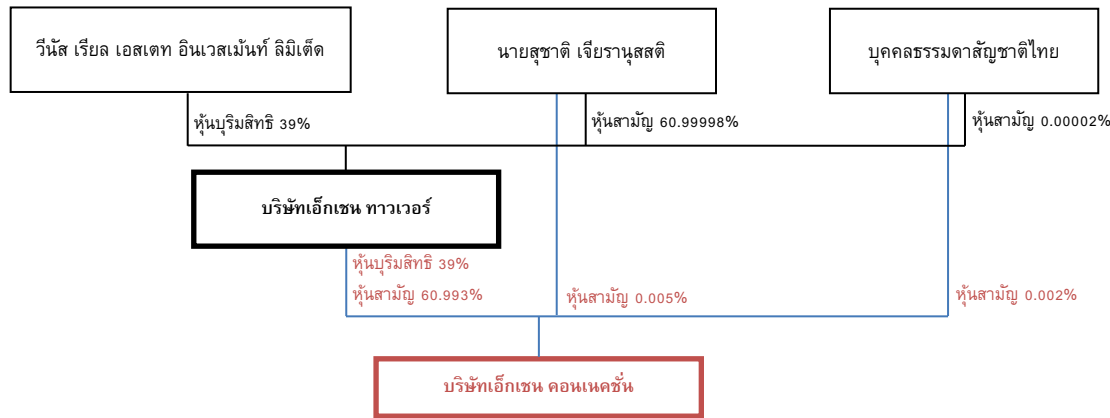
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ลักษณะทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none">กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผ่านการถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าอโศก ตามสัญญาที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอยู่กับบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวจากบีทีเอส
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/ เจ้าของกรรมสิทธิ์	
ที่ดิน	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
อาคารพร้อมทั้งส่วนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ อาคาร	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
สิทธิการใช้สะพานทาง เชื่อมต่อรถไฟฟ้า	บริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น
ระบบสาธารณูปโภค	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน	ไม่เกิน 4,800 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 99.99 ของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิให้ใช้สะพานทางเชื่อมระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีอโศกจากบีทีเอส โดยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ก่อนและหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามแผนภาพด้านล่างนี้

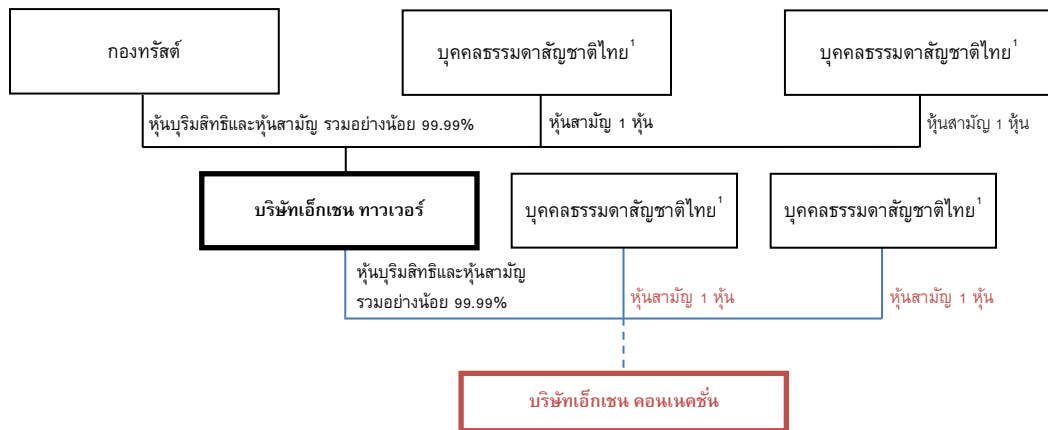
ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)



* ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2557

ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน



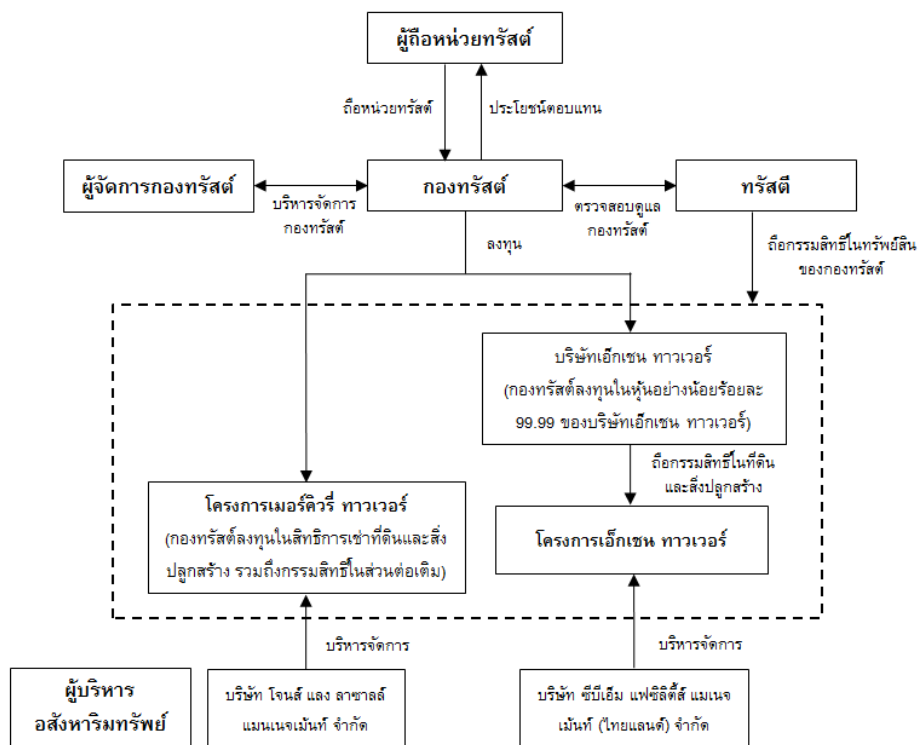
หมายเหตุ ¹ บุคคลธรรมดาสัญชาติไทยซึ่งจะเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น จะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น (แล้วแต่กรณี) แทนทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นในแต่ละบริษัทมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีหน้าที่ใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น รวมถึงต้องส่งเงินปันผลที่ได้รับจากแต่ละบริษัทให้แก่กองทรัสต์หากมีการประกาศจ่ายเงินปันผล

โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และจัดให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้มีการใช้พื้นที่ และ/หรือให้บริการพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้

ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนที่จะกั๊ยืมเงินโดยแบ่งเป็นเงินกั๊ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท รวมทั้งวงเงินสินเชื่อก่อนหน้าจำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกันจำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท จากผู้ให้กู้ โดยรายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกั๊ยืมเงิน

เมื่อกองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นแล้วตามกฎหมาย กล่าวคือ เมื่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิใดๆ ที่จะเป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์แล้ว โครงสร้างและความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกจะมีรายละเอียดดังแผนภาพต่อไปนี้



สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน	ราคาประเมิน มูลค่าหุ้นของ บริษัทเอ็กเซน ทาว เวอร์โดยที่ปรึกษา ทางการเงิน	ราคาประเมิน ด้วยวิธีรายได้*	ราคาประเมิน ด้วยวิธีต้นทุน ทดแทนก่อนหัก ค่าเสื่อมราคา	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออก รายงาน การ ประเมิน
สิทธิการเช่าบน ที่ดิน อาคารและ งานระบบและ กรรมสิทธิ์ในส่วน ต่อเติมของ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ลงทุน ทางตรง <u>ไม่เกิน</u> 2,420 ล้าน บาท	-	2,212 ล้านบาท	ที่ดิน: 231 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์: 1,692 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		-	2,213 ล้านบาท	อาคารและอุปกรณ์: 1,620 ล้านบาท***	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559
หุ้นร้อยละ 99 ของ หุ้นทั้งหมดใน บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงาน ระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์	ลงทุน ทางอ้อมโดย การเข้าถือ หุ้นบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ <u>ไม่เกิน</u> 4,800 ล้าน บาท	5,333 ล้านบาท**	6,233 ล้านบาท	ที่ดิน: 3,170 ล้าน บาท อาคารและอุปกรณ์: 2,752 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		5,175 ล้านบาท**	6,289 ล้านบาท	ที่ดิน: 2,630 ล้าน บาท อาคารและอุปกรณ์: 2,214 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559

ที่มา : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน
เซอร์วิสเชส จำกัด

*มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2559

**รายละเอียดการวิเคราะห์มูลค่าหุ้นอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

***ราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่เพื่อการประกันภัย เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าไม่สามารถกำหนดมูลค่าด้วยวิธีทดแทนของ
โครงการเมอร์คิวรีได้โดยให้เหตุผลว่าไม่สามารถคิดแยกมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินออกเป็นส่วนๆ ได้ เช่น มูลค่าสิทธิการเช่า
เฉพาะที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะอาคาร

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ใน
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมิน

มูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาที่ประเมินโดยอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไว้เพิ่มเติม โดยผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้จากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเช่ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยสรุปที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า มูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 5,175 – 5,333 ล้านบาท โดยการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือให้มีการใช้พื้นที่หรือให้บริการที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้ใช้พื้นที่หรือใช้บริการตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในบางประการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว เช่น การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียด

ตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา รวมทั้งการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิม หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ดังรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.4 การให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Refinance)

1.3 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกของกองทรัสต์

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 7,220 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยราคาในการเข้าลงทุนโดยตรงในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และราคาหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระและราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินประมาณ 167 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 2.3

ทรัพย์สิน	ราคาทรัพย์สินสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด/มูลค่าหุ้น	ผู้ประเมินราคา
สิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารและงานระบบและกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,420 ล้านบาท	2,212 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
หุ้นร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงานระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้นที่เหลือในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือโดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์	4,800 ล้านบาท ¹	5,175 ล้านบาท	ที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัทอเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด
รวม	7,220 ล้านบาท	7,387 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹ ราคาทรัพย์สินสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนข้างต้นรวมถึงการลงทุนผ่านการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่สูง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากทำเลที่ตั้งที่อยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำเลดังกล่าวมีอยู่จำกัดและเป็นข้อได้เปรียบที่ไม่แปรผันไปกับค่านิยม

ของผู้บริโภค และทรัพย์สินของทั้งสองโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นยังมีโอกาสในการจัดหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประเมินไว้

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานในปีแรก (ประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (เช่น ค่าเสื่อมราคา)) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 7,220 ล้านบาท) อยู่ที่ร้อยละ 5.17 ซึ่งมีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับสถานะตลาดในปัจจุบัน รวมถึงเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.82

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานในปีแรก (ประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (เช่น ค่าเสื่อมราคา)) ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินจะเท่ากับร้อยละ 6.10² แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

1.4 การกู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายใน 15 วันนับจากวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่ล่าช้ากว่าวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยวงเงินกู้ยืมแบ่งเป็น 3 ส่วนได้แก่ วงเงินกู้ที่ 1 จำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ วงเงินกู้ที่ 2 จำนวนไม่เกิน 110 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และวงเงินกู้ที่ 3 จำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค และมีหลักประกันการกู้ยืมภายใต้สัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

² โดยกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาววงเงินไม่เกิน 2,150 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากผู้ให้กู้ อาจต่ำกว่าจำนวน 2,280 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.5 ผลการดำเนินงานในอดีตของแต่ละโครงการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ปี	สำนักงานให้เช่า		ร้านค้าให้เช่า	
	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)
ปี 2556	N/A ¹	N/A ¹	N/A ¹	N/A ¹
ปี 2557	96.10 ²	712.07 ²	N/A ¹	N/A ¹
ปี 2558	96.66	725.15	95.87	1,278.78

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

หมายเหตุ ¹ ไม่สามารถยืนยันข้อมูลย้อนหลังได้ เนื่องจากอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารโครงการรายก่อนหน้าและข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีเพียงอัตราการเช่าสำนักงานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2557 ถึงปัจจุบันและอัตราการเช่าร้านค้าตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 ถึงปัจจุบัน

² คำนวณจากข้อมูลเดือนสิงหาคมถึงสิ้นปี 2557

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ปี	สำนักงานให้เช่า		ร้านค้าให้เช่า	
	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)
ปี 2556	99.11	746	98.75	905
ปี 2557	98.10	768	98.89	931
ปี 2558	98.37	811	98.90	975

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

1.6 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้มีใช้สำหรับรองรับ คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

	กรณีลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่ เกิน 7,372.25 ล้านบาท (ล้านบาท)	กรณีลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่ เกิน 7,525.00 ล้านบาท (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	722	722
รายได้อื่น	141	141
รายได้ดอกเบี้ย	3	3
รายได้รวม	866	866
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(283)	(283)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(27)	(27)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(28)	(29)

	กรณีลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่ เกิน 7,372.25 ล้านบาท (ล้านบาท)	กรณีลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่ เกิน 7,525.00 ล้านบาท (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(28)	(28)
ต้นทุนทางการเงิน	(87)	(87)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย	(47)	(48)
รวมค่าใช้จ่าย	(500)	(502)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	366	364
ภาษีเงินได้	(51)	(51)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	315	313

**ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ใหญ่ของ
ประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน 383 382**

- หมายเหตุ:
- งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 - งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ถูกจัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
 - ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ได้รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายได้ดอกเบี้ยรับของกองทรัสต์จากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

สมมติฐานในการระดมทุน		
กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,322.25 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	7.20%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน ¹		6.32%
2. อัตราเงินลงทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%

กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,475.00 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	6.98%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน ¹		6.10%
2. อัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%

หมายเหตุ ¹ ประกอบด้วย (1) ประโยชน์ตอบแทนซึ่งอ้างอิงจากกำไรสุทธิรับนงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 244 ล้านบาทสำหรับกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาทและอยู่ที่ประมาณ 242 ล้านบาทสำหรับกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาทโดยทั้ง 2 กรณีมีสมมติฐานการจ่ายเงินปันผลของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 100 ซึ่งจะแตกต่างจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามตารางงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติข้างต้นที่เป็นการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์เพื่อแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และ (2) เงินจากการดำเนินงานที่อยู่ในรูปของสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์หมายความว่าส่งผ่านเงินสดคงค้างจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์

เนื่องด้วยกองทรัสต์มีการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการเข้าถือหุ้นบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัด และมีการบันทึกรายการบัญชีตามมาตรฐานบัญชีที่ยอมรับทั่วไป โดยรูปแบบการบันทึกบัญชีนั้นอาจส่งผลให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ต้องมีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (Depreciation) การปรับลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (Accrued Expense) เป็นต้น ดังนั้น บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีเงินสดหลังจากชำระภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ แล้วสูงกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี แต่ไม่สามารถนำเงินสดคงค้างมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1201 ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี จึงต้องมีการกำหนดช่องทางเพิ่มเติม เช่น การชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อนำเงินสดคงค้างดังกล่าวส่งผ่านให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นอกเหนือจากการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้การชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ จะไม่มีการบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการได้รับคืนเงินกู้ยืมได้และต้องดำเนินการลดทุนเพื่อจ่ายเงินสดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการพิจารณาผลรวมของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะทำให้นักลงทุนเห็นถึงเงินจ่ายที่สะท้อนผลการดำเนินงานอย่างแท้จริงจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อัตราเงินจ่ายในตารางข้างต้นอ้างอิงคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 7,075 ล้านบาทและที่ 7,220 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ โดยประมาณการงบกำไรขาดทุนได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามภาคผนวก ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและ

สมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง

โดยในกรณีที่ที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการคำนวณที่แตกต่างกัน แต่อย่างไรก็ตาม ประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะยังคงเท่าเดิม ในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะเปลี่ยนจาก 6.32% เป็น 4.38% และในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะเปลี่ยนจาก 6.10% เป็น 4.08% โดยสามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางด้านล่าง

ประมาณการอัตราเงินจ่ายที่จะจ่ายได้ในปีแรกในกรณีที่ที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยใช้สมมติฐานให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า (ไม่รวมบันทึกข้อตกลงในการต่ออายุเพิ่มเติม 3 ปี) ได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	315	313
<u>หักออก:</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(103)	(110)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	212	203
<u>บวกกลับ:</u> ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	22	22
<u>บวกกลับ:</u> รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(1)	(1)

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาด กองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท
(หน่วย: ล้านบาท)		
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	233	224
บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	47	48
บวกกลับ: ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	103	110
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	383	382
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- เงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อหน่วย (บาท)	0.438	0.408
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.088	0.088
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.194	0.202
	0.720	0.698

	เงินทุนจากการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ 5,322.25 ล้านบาท	เงินทุนจากการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ 5,475.00 ล้านบาท
อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน	4.38%	4.08%
อัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.88%	0.88%
อัตราเงินลดทุนจากการขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	1.94%	2.02%
อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	7.20%	6.98%

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 5.1 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ และในภาคผนวก

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 20%	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ
	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: 1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ โปรดพิจารณา รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)

1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ นี้จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่
กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของ
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจาก
หน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
และมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่า
ค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขาย
ของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
- (8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใน
ประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาด
รองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดย
ชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง
- (5) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด
หลักทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อ
สถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัสต์ในประเทศไทย
- (9) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำนักงานใหญ่อยู่ที่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 เลขทะเบียนบริษัท 0105556183421 โทรศัพท์ 0-2258 4515 โทรสาร 0-2258-4519 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากผู้ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็นเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และจัดให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ สิทธิการเช่าในอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า/ให้มีการใช้พื้นที่หรือให้บริการพื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนด และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและการกู้ยืมดังกล่าวส่วนที่เหลือไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม การลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินอื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 7,220 ล้านบาท

1 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากแหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียดเพื่อให้ทราบถึงสถานะที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินไม่พบปัจจัยที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความเสียหายหรือข้อบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญที่จะกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีความเสียหายหรือข้อบกพร่อง อันอาจจะทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบการวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทำสีอาคาร การปรับปรุงงานระบบ การซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุสิ้นเปลือง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซม

รายการต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวนั้นเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ระยะยาวในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมากการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และมีได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นนัยสำคัญ โดยโครงการทั้งสองมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ล่าสุดดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงครั้งใหญ่เมื่อปี 2557 ซึ่งมีการปรับปรุงอุปกรณ์ซิลเลอร์ คูลิ่งทาวเวอร์ และระบบการบริหารพลังงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุนมูลค่ารวมประมาณ 37.5 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการปรับปรุงซึ่งจะช่วยในการประหยัดพลังงานซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารของโครงการในระยะยาว

ทั้งนี้ สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น ในแต่ละปีจะมีการปรับปรุงงานระบบตามอายุและความเหมาะสม รวมถึงการดำรงคุณภาพและบำรุงรักษาระบบต่าง ๆ ของอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของในการถือครองรางวัล BCA Green Mark Certification ซึ่งเป็นรางวัลที่โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้รับในฐานะผู้ที่ได้รับการยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากลและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารในแต่ละปีจึงค่อนข้างคงที่และไม่มีภาระจุกตัวภายในปีใดปีหนึ่ง ซึ่งส่งผลทำให้กองทรัสต์สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายล่วงหน้าได้อย่างเหมาะสม

ในส่วนของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น ได้มีการปรับปรุงต่อเติมอาคารครั้งใหญ่ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในบริเวณชั้น 1-4 ซึ่งเป็นส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า โดยบางกอก ออฟฟิศ ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารภายหลังการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารซึ่งอยู่ในสภาพที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ โดยการปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวได้มีการดำเนินการปรับปรุงในส่วนโครงสร้างและพื้นที่ใช้สอยของร้านค้าบริเวณชั้น 1-4 รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องและการตกแต่งส่วนผนังของอาคาร โดยบางกอก ออฟฟิศได้ลงทุนในการปรับปรุงดังกล่าวประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบิ้นของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนทรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ใน

สภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่าง ๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว โดยผ่านการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาคูคนที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวกับการ

ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย ชำรง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าหรือค่าใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ใช้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา โดยผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 19,608.73 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 45.72 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์จำนวน 10 รายคิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 13,357.34 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 53.94 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญและไม่สามารถเลียนแบบได้ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะย้ายออกและกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนได้จึงค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี 2558 มีอัตราการต่อสัญญาเช่า (คำนวณจากจำนวนของผู้เช่าที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี) ดังต่อไปนี้

	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่สำนักงาน	87.50% (คิดเป็น 93.76% ของพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนดอายุ)	88.89% (คิดเป็น 87.31% ของพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนดอายุ)
พื้นที่ร้านค้า	70.00% (คิดเป็น 81.70% ของพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนดอายุ)	85.71% (คิดเป็น 83.82% ของพื้นที่เช่าที่ ครบกำหนดอายุ)

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ และวิธีการคำนวณค่าบริการ/ค่าเช่าทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าบริการ/ค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าบริการ/ค่าเช่าที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าบริการ/ค่าเช่าลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้ใช้บริการพื้นที่/ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาบริการ/สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้บริการพื้นที่/ผู้เช่า/ผู้รับบริการอาจต่ออายุสัญญาบริการ/สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาบริการ/สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าบริการ/ค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้บริการพื้นที่/ผู้เช่า/ผู้รับบริการรายใดบอกเลิกสัญญาบริการ/สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ หรือไม่ต่ออายุสัญญาบริการ/สัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่ บริษัทไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้บริการพื้นที่/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าบริการ/เช่าเดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยของทั้งสองโครงการถูกรูปลงไว้ดังต่อไปนี้

ปีที่สัญญาเช่า ครบกำหนด	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
	พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ร้านค้า	
	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด
ปี 2559	29.60	28.39	45.83	45.55
ปี 2560	6.88	6.97	34.69	35.55

ปีที่สัญญาเช่า ครบกำหนด	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
	พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ร้านค้า	
	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด
ปี 2561	58.82	59.64	18.18	17.89
ปี 2562 เป็นต้นไป	4.69	5.00	1.30	1.00

ปีที่สัญญาเช่า ครบกำหนด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
	พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ร้านค้า	
	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ ภายใต้สัญญาเช่า ทั้งหมด
ปี 2559	11.88	11.49	5.81	10.77
ปี 2560	29.93	29.71	5.35	7.10
ปี 2561	42.20	42.37	85.73	76.19
ปี 2562 เป็นต้นไป	15.99	16.43	3.12	5.95

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาบริการพื้นที่/เช่าพื้นที่กับกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวนเท่ากับค่าเช่ารายเดือนประมาณ 3 เดือนต่อสัญญา ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้นสัญญาที่กำหนดให้วางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

(5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์**

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ผู้ให้บริการพื้นที่ หรือผู้เช่าพื้นที่ ต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่จากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์และชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าบริการ ให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ หรือผู้ให้บริการพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าอันเป็นรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาให้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาให้บริการพื้นที่ จากผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์ โดยจะดำเนินการโดยเร็วและใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการพื้นที่รับทราบและยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาให้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาให้บริการพื้นที่ จากผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ เงินประกัน หรือผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับอย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ที่จะมีการเช่าทำระหว่าง บางกอก ออฟฟิศกับกองทรัสต์ ยังกำหนดไว้ว่าหาก ผู้เช่าไม่ตกลงยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า บางกอก ออฟฟิศ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า/บริการเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่ารายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง โดย บางกอก ออฟฟิศจะแจ้งรายละเอียดสำหรับการชำระค่าเช่าเช่น เลขที่บัญชีของกองทรัสต์ ช่องทางการชำระค่าเช่า หรือผลประโยชน์ใดๆ รวมถึงเงินประกัน หรือผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ หรือรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอื่นใดให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยตรง ในกรณีที่ บางกอก ออฟฟิศได้รับชำระค่าเช่า/ค่าบริการตามสัญญาบริการและผลประโยชน์อื่นใดที่กองทรัสต์ควรได้รับ บางกอก ออฟฟิศจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 7 วันทำการ นับจากวันที่บางกอก ออฟฟิศ ได้รับผลประโยชน์นั้น (เนื่องจากในขั้นตอนของการลงนามในเอกสารอาจต้องใช้ระยะเวลาในการจัดส่งเอกสารให้ผู้มีอำนาจลงนามซึ่งอยู่ต่างประเทศ) อีกทั้งบางกอกออฟฟิศยังมีหน้าที่ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่า/บริการ

(6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุ หรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า (โปรดดูส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา)

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะการแข่งขันการประกอบธุรกิจในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของโครงการ

(8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินโดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท ซึ่งรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ภายใน 15 วันนับจากวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่ล่าช้ากว่าวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยวงเงินกู้ยืมแบ่งเป็น 3 ส่วนได้แก่ วงเงินกู้ที่ 1 จำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริการเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ วงเงินกู้ที่ 2 จำนวนไม่เกิน 110 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และวงเงินกู้ที่ 3 จำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อ

คำประกันการใช้สาธารณูปโภค ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินกู้ใหม่เพื่อมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้อันเป็นการผิดสัญญากู้ยืมเงิน กรณีดังกล่าว ผู้ให้กู้อาจบังคับจำหน่ายในทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือบังคับหลักประกันอื่นๆ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาจำนอง และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าการระดมทุนเพื่อชำระคืนเงินกู้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดนั้นค่อนข้างต่ำ เมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัท อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ในการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ จะมีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนการกู้ยืมสูงสุดที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 ของทรัพย์สินรวม ดังนั้น การวางแผนอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับการกู้ยืมของกองทรัสต์ในการลงทุนครั้งแรก จะช่วยในการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ (เช่น เพื่อให้

กองทรัสต์สามารถขอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อทำการ refinance เงินกู้ปัจจุบันได้ง่าย) ขณะที่สัดส่วนการกู้ยืมที่ต่ำกว่าเกณฑ์สูงสุดจะเป็นการช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้แก่กองทรัสต์ในการจัดโครงสร้างการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามีกรณีไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ดี ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้สังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก (โดยมีวงเงินเอาประกันสำหรับความเสียหายที่เกิดจากอุทกภัยโครงการละ 300 ล้านบาท) ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดทำให้ตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือ มีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้ และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าจะวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรรมกรรมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.8 ประกันภัย

(4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตรา

สารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารรถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นรวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในขาลงอย่างกะทันหัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัท เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

(3) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่า ให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้ อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่ทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ให้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัด อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

(4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่ทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษาทางการเงิน หรือต่ำกว่าราคาที่ทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นดังกล่าว

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นผู้มีการกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีหน้าที่จะต้องชำระ ตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งปัจจุบัน (ปี 2559) มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์อยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มี เป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุนและแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี แม้บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและไม่พบปัจจัยที่ทำให้เชื่อว่าหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีกรรมสิทธิ์ไม่สมบูรณ์ หรือตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผ่านการถือหุ้นที่เหลือในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ หากหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีกรรมสิทธิ์ไม่สมบูรณ์ หรือตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ ทั้งนี้ ผู้ขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ให้แก่ กองทรัสต์ เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมอริเชียส ซึ่งถึงแม้ผู้ขายหุ้นดังกล่าวจะตกลงให้กฎหมายไทยเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายหุ้น ผู้ขายและกองทรัสต์ได้ตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว ด้วยวิธีอนุญาโตตุลาการในประเทศที่ไม่ใช่ประเทศอันเป็นที่ตั้งของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้น คู่สัญญาจึงตกลงกันให้ระงับข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น โดยอนุญาโตตุลาการในฮ่องกง ณ

ศูนย์อนุญาโตตุลาการ Hong Kong International Arbitration Centre (HKIAC) และภายใต้ข้อบังคับของ HKIAC ทั้งนี้ HKIAC เป็นศูนย์อนุญาโตตุลาการที่เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ และมีกระบวนการพิจารณาข้อพิพาทที่รับรองสิทธิของคู่พิพาทซึ่งไม่ด้อยไปกว่ากระบวนการระงับข้อพิพาทโดยอนุญาโตตุลาการในประเทศไทย

(6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าโศก ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของทางเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นจะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับบีทีเอส (ในกรณีที่บีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยอมเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้น อยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ในระหว่างช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่

ตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์ในประเทศไทย ที่สาธารณชนจะสามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ยังมีการพัฒนาที่ไม่มากนัก บริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มิได้เป็นเครื่องรับประกันว่าตลาดในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนา หรือหากว่ามีการพัฒนาแล้วจะมีสภาพคล่องในตลาดสำหรับหน่วยทรัสต์

การประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐาน (Benchmark) ทั้งในและต่างประเทศ อาจทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์นั้นเป็นผลิตภัณฑ์ด้านการลงทุนที่ค่อนข้างใหม่ในประเทศไทย ปัจจุบันจึงยังไม่มีเกณฑ์มาตรฐานซึ่งสามารถนำมาใช้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ ยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจะพัฒนาจนกลายเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมในการลงทุนอย่างกว้างขวาง

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์

- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในโอกาสและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหมายของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับต้นทุนในการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน โดยราคาหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้นผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรกที่ราคาจองซื้อ อาจแตกต่างจากผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขาย

หน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับได้ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วยประมาณการกำไรของกองทรัสต์ โดยประมาณการทางการเงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งนี้แม้จะมีภาระระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานและประมาณการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าบริษัท จะเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้วก็ตาม แต่ผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การแข่งขัน อุตสาหกรรม กฎระเบียบ ตลาดและการเงิน ซึ่งเรื่องดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตที่แท้จริงของกองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการกำไรอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัท ไม่อาจรับรองได้ว่า บริษัท จะสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ประมาณการหรือจ่ายเงินแบ่งปันส่วนทุนตามที่ระบุในเอกสารนี้ได้

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่

เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัท ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ก) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- (ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ บริษัท หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (ง) บริษัทไม่สามารถดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัท อยู่ในบังคับต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อเต็มจำนวน ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

บริษัท ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะ

พิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำการรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแต่ถูกถอนออกจากการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในภายหลัง ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของกองทรัสต์ในเบื้องต้นแล้ว และพบว่ากองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

(8) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะ

ทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ
สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความ
ผันผวนกับสภาวะทางการเมืองมากนัก ตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.7 ผลการดำเนินงานและกระแสรายได้
โครงการก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

(9) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยผู้ประกอบการจากทั้งในและนอกประเทศ
โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจภูมิภาค
และภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนอื่นๆ มาตรการส่งเสริมการ
ลงทุนของหน่วยงานภาครัฐ ปัจจัยอื่นๆ เช่น เหตุการณ์ทางธรรมชาติหรือโรคระบาด ที่อาจมีอิทธิพลต่อการดำเนิน
ธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการ
ดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ย่อมส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่มี
อยู่กับกองทรัสต์ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และความสามารถของ
กองทรัสต์ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือขึ้นอัตราค่าเช่าที่ต้องการเรียกเก็บจากการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเช่าทำ
สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทฯใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของ
กองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสค่อนข้างต่ำที่
กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออก
ของผู้เช่ารายใด กองทรัสต์ก็ยังสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่
ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 ข้อมูลของโครงการ

2.1.1 ข้อมูลทั่วไปและประวัติความเป็นมา

2.1.1.1 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของ บางกอก ออฟฟิศ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ บริเวณสี่แยกเพลินจิต (ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม) โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่า ภายในตัวอาคารบริเวณชั้น 1-4 ถูกพัฒนาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าและสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 ในปัจจุบันอาคารสำนักงานเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้เปิดให้บริการสมบูรณ์แล้ว โดยมีพื้นที่ทั้งสิ้น 52,882.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งสิ้น ประมาณ 24,765.43 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 18,132.13 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,633.30 ตารางเมตร

2.1.1.2 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

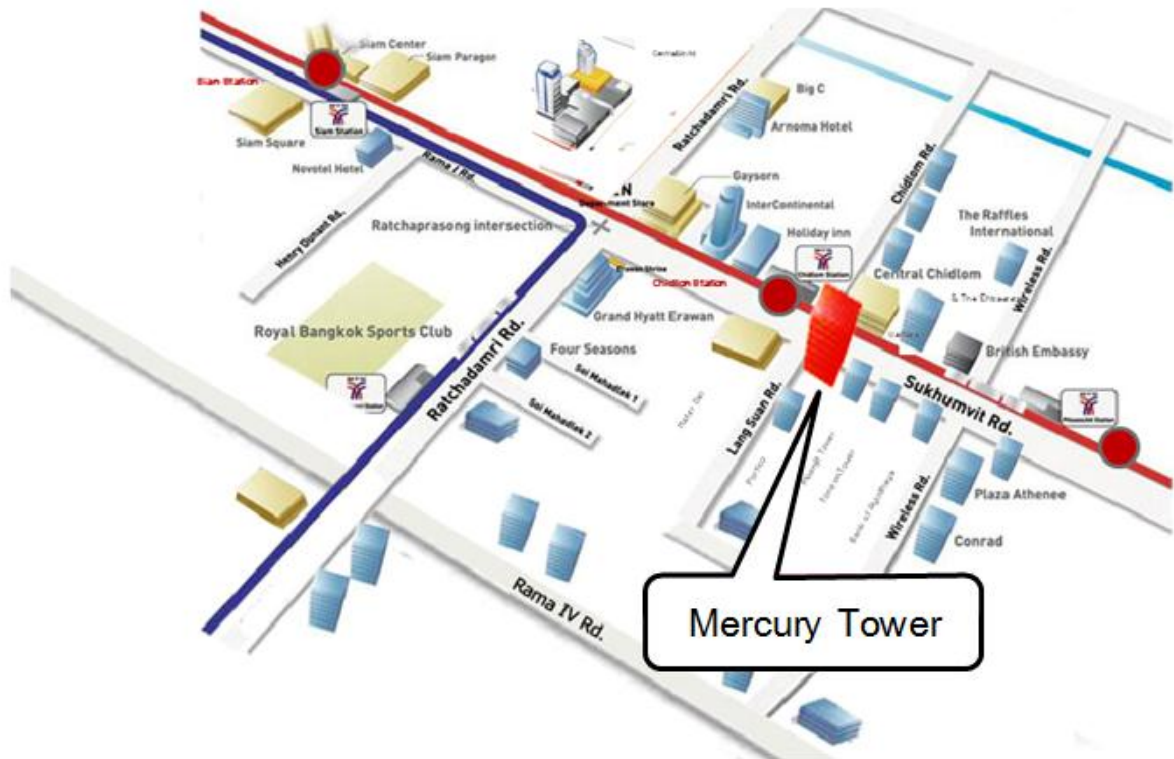
อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้า โดยอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ ณ สี่แยกอโศกสุขุมวิท โดยเป็นโครงการประเภทกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ทั้งสิ้นประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า (Office Space) ประมาณ 35,232.36 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 5,705.46 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,950.00 ตารางเมตร

2.1.2 ตำแหน่งที่ตั้ง

2.1.2.1 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ซึ่งอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร โดยอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม โดยมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้อาคารมีข้อ

ได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีรถไฟฟ้าเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการเช่ารถไฟฟ้าบีทีเอส รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสาร ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



2.1.2.2 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย อยู่ใจกลางเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งที่ตั้งของอาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และ สถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทาง โดยมีทางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโดยตรงทำให้อาคารได้รับผลดีจากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่างๆ ที่จะเพิ่มจำนวนผู้โดยสารในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต โดยสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการเช่ารถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร รถยนต์ รถแท็กซี่ รวมถึงรถโดยสารสาธารณะ ดังแผนที่ดังต่อไปนี้



2.1.3 มาตรการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทเอ็กเชน ทาวเวอร์ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัทเอ็กเชน ทาวเวอร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเชน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหุ้นของบริษัทเอ็กเชน ทาวเวอร์ทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม ได้แก่ (1) หุ้นกลุ่ม ก. ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,950,000 หุ้น และ (2) หุ้นกลุ่ม ข. ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 3,050,000 หุ้น โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ต่างจากสิทธิของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ดังนี้

- ในการประชุมใหญ่ของผู้ถือหุ้นทุกครั้ง จะต้องให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะถือหุ้นรวมกันอย่างน้อยร้อยละ 25 จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. อย่างน้อย 1 คนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะด้วยเสมอ
- ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งไม่ว่าจะโดยวิธีชูมือหรือการลงคะแนนลับ ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิออกเสียง 10 เสียงต่อ 1 หุ้น และผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. มีสิทธิออกเสียง 1 เสียงต่อ 1 หุ้น

- มติใดๆ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบฉันทะ และคะแนนเสียงข้างมากดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. อย่างน้อย 1 เสียงด้วย
- กรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ทุกราย จะต้องได้รับการเสนอชื่อโดยผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก.
- ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในอัตราเท่ากับร้อยละ 99.9 ของกำไรสุทธิ (หลังจากหักค่าใช้จ่ายภาษี และเงินสำรองตามกฎหมายแล้ว) ก่อนผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. และเงินปันผลที่เหลือดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. และผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ถืออยู่
- ในกรณีเลิกบริษัทและมีการชำระบัญชี ให้คืนเงินทุนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทโดย (1) ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. จะได้รับคืนทุน ในจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนที่ได้ชำระไว้กับส่วนล้ามูลค่าหุ้น หรือในกรณีที่เงินหรือทรัพย์สินที่ทำการคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นมีไม่เพียงพอที่จะจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. นี้ได้ทั้งหมด ให้แบ่งทรัพย์สินนี้ในระหว่างผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ (2) ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. จะได้รับคืนทุน ในจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนที่ได้ชำระไว้กับส่วนล้ามูลค่าหุ้น (ถ้ามี) หรือในกรณีที่เงินหรือทรัพย์สินที่ทำการคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นมีไม่เพียงพอที่จะจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. นี้ได้ทั้งหมด ให้แบ่งทรัพย์สินนี้ในระหว่างผู้ถือหุ้นกลุ่ม ข. ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ และ (3) เงินทุนส่วนที่เหลือหลังจากการคืนเงินลงทุนใน (1) และ (2) แล้ว ให้แบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ถืออยู่

โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,950,000 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 3,049,998 หุ้น โดยหุ้นสามัญที่เหลือจำนวน 2 หุ้นจะถือโดยบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย 2 คน คนละ 1 หุ้น ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น (แล้วแต่กรณี) แทนทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นในแต่ละบริษัทมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีหน้าที่ใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น รวมถึงต้องส่งเงินปันผลที่ได้รับจากแต่ละบริษัทให้แก่ทรัสต์หากมีการประกาศจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีสิทธิในการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จในการควบคุม กำกับดูแลบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะประกอบธุรกิจเพียงเท่าที่กองทรัสต์กำหนดเท่านั้น กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการไว้ 3 ระดับ ได้แก่ (1) ระดับผู้ถือหุ้น (2) ระดับบริษัทและ (3) ระดับคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ระดับผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้นสามัญที่เหลือจำนวน 2 หุ้นจะถือโดยบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย 2 คน คนละ 1 หุ้น ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับบริษัทโดยไม่มีข้อจำกัดใดๆ ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวจะเป็นเอกสารที่ต้องจดทะเบียนและเป็นข้อมูลสาธารณะที่ผู้ประสงค์จะทำธุรกรรมกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ในวันที่กองทรัสต์เข้าซื้อหุ้นบริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะถูกแก้ไขเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ
- (2) สิทธิในการอนุมัติการทำธุรกรรมสำคัญ เช่น
 - (ก) การปรับโครงสร้างบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (ข) การขาย การโอน หรือการจำหน่ายไป ซึ่งสิทธิ ภาระหน้าที่ กิจการ หรือสินทรัพย์ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (ค) การก่อภาระผูกพัน การนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกัน และ/หรือการก่อภาระผูกพันใดๆ เหนือส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญของสินทรัพย์และทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (ง) การจองซื้อ การรับโอน หรือการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทอื่น หรือการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ประเภทอื่น
 - (จ) การเข้าค้ำประกันเพื่อการชำระหนี้ หรือการปฏิบัติตามสัญญา ข้อผูกพัน หรือภาระผูกพัน หรือการกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ หรือการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลใด นิติบุคคล หรือบริษัทใด
 - (ฉ) การดำเนินคดี การถอนฟ้อง หรือการตกลงระงับคดีในข้อพิพาททางกฎหมาย หรือการดำเนินคดีใดๆ ที่บริษัทถูกดำเนินคดี หรือเป็นผู้ดำเนินคดี ในกรณีที่มีการกระทำหรือดำเนินการดังกล่าวจะมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (ช) การได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่สำคัญในบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือกิจการอื่นใด หรือการซื้อ หรือการได้มาซึ่งสินทรัพย์หรือทรัพย์สินของบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือกิจการอื่น
 - (ซ) การจ่ายค่าตอบแทน ค่าชดเชย เงินเดือน หรือเงินทดแทนอื่นใดไม่ว่าเป็นตัวเงิน หรือเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นให้แก่กรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

- (ฉ) การจัดสรรกำไรของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ไม่ว่าจะทำในรูปของการประกาศจ่ายเงินปันผล หรือการจัดสรรเงินทุนสำรอง และอื่นๆ
- (ญ) การตั้งเงินสำรองพิเศษ การตั้งเงินสำรองเก็บ สำหรับข้อมูลทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นที่มีใช้ในทางการค้าปกติของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และการใช้จ่ายเงินสำรองดังกล่าว
- (ฎ) การเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการอนุมัติ หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ อาทิเช่น สารสำคัญของวิธีปฏิบัติทางบัญชี วิธีปฏิบัติในการหักค่าเสื่อมราคาของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และการกำหนดค่าตอบแทน และค่าทดแทนของกรรมการ
- (ฏ) การประนีประนอมยอมความ หรือการทำความตกลงใดๆ เพื่อประนีประนอมหนี้กับเจ้าหนี้ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเจ้าหนี้ของบุคคลอื่นใด
- (ฐ) การเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือต่ออายุสัญญาดังกล่าว
- (ฑ) การเข้าทำสัญญาว่าจ้างกับบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับการบริหาร บำรุงรักษา ซ่อมแซม ดูแลรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ฒ) การเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจลงนามเบิกถอนเงินในบัญชีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ณ) การดำเนินการอื่นใดอันมิใช่การดำเนินกิจการในทางการค้าตามปกติของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

2. ระดับบริษัท

เนื่องจากกองทรัสต์ใช้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นเครื่องมือในการถือครองกรรมสิทธิ์ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์จะจำกัดความสามารถในการทำธุรกรรมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยผ่านข้อบังคับของบริษัท ซึ่งในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีการกำหนดให้ธุรกรรมสำคัญข้างต้นไม่อยู่ในขอบเขตอำนาจของกรรมการเพื่อไม่ให้กรรมการเข้าทำธุรกรรมใดๆ ในนามของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่อยู่นอกวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้

โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะเข้าทำธุรกรรมสำคัญในข้อ (ก) ถึง (ฎ) ข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ และคะแนนเสียงข้างมากดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. อย่างน้อย 1 เสียงด้วย สำหรับธุรกรรมสำคัญในข้อ (ฐ) ถึง (ณ) ข้างต้น บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเข้าทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าจำนวน 3 ใน 4 ของคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. อย่างน้อย 1 เสียง หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

นอกจากนี้ ข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะกำหนดนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทต้องปฏิบัติตาม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3. ระดับคณะกรรมการ

ในการใช้อำนาจควบคุมบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์จะใช้อำนาจผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในการมีมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเสนอชื่อบุคคลให้ทรัสต์แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์มีแนวทางว่ากรรมการทุกรายของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะต้องแต่งตั้งจากกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างราบรื่น โดยกรรมการทุกรายของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินกิจการให้เป็นไปโดยสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับนโยบายของกองทรัสต์ อนึ่ง กองทรัสต์จะระบุแนวทางการควบคุมบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ข้างต้นทั้งหมดไว้ในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยข้อบังคับนี้จะไม่สามารถแก้ไขได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งได้แก่กองทรัสต์ กระทำการแทนโดยทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้บทบาทของผู้จัดการกองทรัสต์ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนด้วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานของกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ให้เป็นไปตามแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงควบคุมให้กรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดำเนินการใดๆ ให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2.1.4 กรรมสิทธิ์และการบริหารจัดการโครงการในปัจจุบันก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน

2.1.4.1 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ที่ดินและอาคาร

ตำรังเสรีเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบางกอก ออฟฟิศเป็นเจ้าของส่วนต่อเติมและอุปกรณ์และงานระบบในส่วนต่อเติมอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
3158	104	791	3-0-0	ตำรังเสรี

เมอริควี ทาวเวอร์เป็นอาคาร 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 52,882.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ชั้น B1-B6 เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งสามารถจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 452 คัน

สำหรับการดูแลรักษาอาคารและโครงสร้างทรัพย์สินต่างๆ ของเมอริควี ทาวเวอร์นั้นจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่ในการตรวจตราและซ่อมแซมให้ทรัพย์สินต่างๆ มีสภาพพร้อมสำหรับการให้บริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้พิจารณาปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆ อย่างไรก็ตาม หากเป็นการปรับปรุงโครงสร้างอาคารหรือเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกมาให้บริการ

ระบบสาธารณูปโภค

ดำรงเสรีเป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ประกอบอาคาร และบางกอก ออฟฟิศเป็นเจ้าของอุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX ระบบเสอาอากาศทีวีและวิทยุรวม พร้อมชุดรับ สัญญาณทีวี พร้อมเสอาอากาศและจานรับสัญญาณดาวเทียมพร้อมอุปกรณ์
ระบบสุขาภิบาล	ระบบน้ำดีประกอบด้วย ระบบจ่ายน้ำดี พร้อมปั้มควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังเก็บน้ำดีระบบน้ำทิ้งและระบบบำบัดน้ำเสีย ประกอบด้วยชุดตู้ควบคุม รวมทั้งวาล์วควบคุมแรงดัน พร้อมถังคลอรีน และระบบท่อน้ำทิ้งรวมทั้งอุปกรณ์ภายในอาคาร
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	หัวรับน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ตู้สายฉีดดับเพลิงถึงดับเพลิง กริ่งสัญญาณ และอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ และสัญญาณไฟฉุกเฉิน ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

2.1.4.2 เอ็กเซน ทาวเวอร์

ที่ดินและอาคาร

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1603	3675	4041	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-1-1
2.	2727	3710	208	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-3-21
3.	3599	3707	462	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-0-52
4.	7880	3708	1468	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-2-72
5.	18627	3711	2786	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-1-88
6.	70242	3709	3860	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-1-29
7.	70243	3713	3861	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-2-12
8.	148326	3712	5950	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-3-9
9.	220209	5645	7486	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-1-70
10.	220210	5646	7487	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์	0-0-7
รวม					4-1-61

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ เป็นอาคาร 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 80,944.42 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร ซึ่งสามารถจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 648 คัน

สำหรับการดูแลรักษาอาคารและโครงสร้างทรัพย์สินต่างๆ ของเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นจะอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่หลักในการตรวจตราและซ่อมแซมให้ทรัพย์สินต่างๆ มีสภาพพร้อมสำหรับการให้บริการ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้พิจารณาปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆ ใดๆก็ตาม หากเป็นการปรับปรุงโครงสร้างอาคารหรือเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะดำเนินการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกมาให้บริการ

ระบบสาธารณูปโภค

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภค เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบอาคารทั้งหมด โดยระบบของอาคารประกอบไปด้วย

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และระบบจ่ายไฟฟ้า และเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง
ระบบการสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์ ใช้ระบบสัญญาณ PABX
ระบบสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน ปั๊มน้ำดับเพลิง ปั๊มน้ำเย็น ปั๊มน้ำเสีย ปั๊มน้ำสระน้ำ แท็งก์เก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นตาดฟ้า
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบท่อส่งน้ำพร้อมหัวจ่ายน้ำ สปริงเกอร์ ถังดับเพลิง กริ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน บันไดหนีไฟ ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกภายในอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
อื่นๆ	ระบบปรับอากาศส่วนกลาง AHU ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบจอดรถ

2.1.5 ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของโครงการ

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีลักษณะการดำเนินงานโดยแบ่งเป็นสองประเภทหลัก ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจดังนี้

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เดิมถูกพัฒนาโดยเจ้าของสิทธิการเช่าเดิม ซึ่งได้ทำการพัฒนาพื้นที่เช่าร้านค้าภายในตัวอาคารบริเวณชั้น 1-4 ไว้ไม่แล้วเสร็จเนื่องจากติดปัญหาด้านเงินทุนในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ส่งผลให้อาคารถูกนำปล่อยเช่าในสภาพที่ไม่สมบูรณ์ โดยมีการปิดสวนพื้นที่เช่าร้านค้าไว้ และปล่อยเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าสำนักงานซึ่งทำให้อัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก อย่างไรก็ตาม เมื่อกองทุน RECAP III ซึ่งเป็นกองทุนที่ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัท SCCP Asset Management Pte. Ltd. ได้เข้ามาลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ต่อจากเจ้าของสิทธิการเช่าเดิมในปี 2555 ผ่านการเข้าซื้อหุ้นในบางกอก ออฟฟิศ ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือสิทธิการเช่าในโครงการนี้ ในเวลาต่อมา บางกอก ออฟฟิศ ภายใต้การบริหารผ่านกองทุน RECAP III ได้ทำการพัฒนาส่วนร้านค้าให้เช่าจนแล้วเสร็จในปี 2556 และทยอยส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าร้านค้าในปี 2557 อัตราการเช่าในพื้นที่สำนักงานก็ปรับตัว

สูงขึ้นตลอดระยะเวลาการดำเนินงานภายใต้การบริหารของกองทุน RECAP III โดยตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา อัตราการเช่าของพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นและคงอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90 มาจนถึงปัจจุบัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่ดี สามารถเชื่อมต่อจากระบบรถไฟฟ้าสถานีชิดลมและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่ดีที่สุดของย่านอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้มีการว่าจ้าง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีสัญญาว่าจ้าง 3 ปี ซึ่งบริษัทฯ สามารถเลือกที่จะเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากพบว่ามิใช่ให้บริการได้ดีเหมาะสมกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้เช่ายังสามารถร้องเรียนเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ทำให้บริษัทสามารถตรวจสอบและทำให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าได้รับบริการอย่างดีที่สุด

นอกจากนี้ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ยังมีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีสัดส่วนพื้นที่ของอาคารที่เป็นพื้นที่เช่าร้านค้าค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอด้วยกัน โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีสัดส่วนพื้นที่ร้านค้าถึงร้อยละ 26.78 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ หรือมากกว่า 1 ใน 4 โดยพื้นที่เช่าร้านค้า ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 1-4 ถูกพัฒนาให้มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าภายใต้ชื่อ เมอร์คิวรี วิลล์ (Mercury Ville) ซึ่งเป็นฐานส่วนล่างของอาคารสำนักงานเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ การก่อสร้างภายนอกมีการตกแต่งให้ดูเป็นศูนย์การค้าอย่างชัดเจน ทำให้พื้นที่เช่าร้านค้าภายใน เมอร์คิวรี วิลล์ มีความดึงดูดต่อผู้เช่า เนื่องจากมีการใช้บริการทั้งจากผู้ใช้สำนักงานในอาคารและผู้คนจากภายนอกที่แวะเวียนเข้ามาใช้บริการต่างๆ ในขณะเดียวกันก็ช่วยเกื้อหนุนการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ในส่วนบนของชั้นบนของอาคารด้วย

ลักษณะลูกค้า

1. อาคารสำนักงานให้เช่า

ลูกค้าของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์โดยมากเป็นบริษัทเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าสำนักงานจะประกอบด้วยบริษัทเอกชนที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก และมีฐานะการเงินที่มั่นคง โดยเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่างๆ ซึ่งถือเป็นข้อดีของโครงการที่มีการกระจายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า

2. ร้านค้าให้เช่า

ลูกค้าซึ่งเป็นผู้เช่าร้านค้าใน เมอร์คิวรี วิลล์ ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการประเภทอาหารและเครื่องดื่ม นับเป็นประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ร้านค้าทั้งหมด ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการตลาดของโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็มีความหลากหลายในประเภทของร้านอาหารภายในศูนย์การค้า ได้แก่ ร้านอาหารไทย อาหารฝรั่ง อาหารญี่ปุ่น อาหารเกาหลี อาหารจีน รวมทั้งร้านกาแฟ เครื่องดื่ม และอาหารว่าง ซึ่งมีทั้งผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ระยะยาว (อายุสัญญา 3 ปี) และผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ kiosk หรือพื้นที่ส่วนกลางโดยส่วนใหญ่มีการต่อสัญญาเช่าเป็นรายปี

นอกจากนี้ ยังมีผู้เช่าร้านค้านอกเหนือจากร้านอาหาร เช่น ร้านสะดวกซื้อ คลินิก ร้านเสริมความงาม ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผู้ประกอบการที่เป็นที่รู้จักโดยทั่วไปและมีสถานะทางการเงินที่มั่นคง

กลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการร้านค้าต่างๆ ในศูนย์การค้าประกอบด้วยคนทำงานภายในอาคาร ผู้อยู่อาศัยในย่านสุขุมวิท และนักท่องเที่ยว ซึ่งลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการต่างๆ ภายในเมอร์คิวรี วิลล์นั้นก็นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ช่วยให้ศูนย์การค้าของโครงการเป็นที่สนใจของผู้เช่า

นโยบายทางการตลาด

สำหรับศูนย์การค้าเมอร์คิวรี วิลล์ ได้ใช้สโลแกน (Slogan) ว่า “Mercury, The Venue of Urban Dining Flagship in Town Chidlom” ตามสโลแกนโครงการต้องการจะเป็นแหล่งรวมของร้านอาหารชื่อดังในย่านชิดลม โดยดึงผู้เช่าที่เป็นร้านอาหารที่มีชื่อเสียงและโดดเด่นเพื่อดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาใช้บริการภายในอาคาร โดยตัวร้านอาหารเหล่านี้ ก็ได้มีกิจกรรมทางการตลาดของตนเองด้วยซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยดึงดูดให้มีคนเข้ามาใช้บริการภายในโครงการ

นอกจากนี้ตัวโครงการเองก็ได้มีการประชาสัมพันธ์ทางการตลาดทั้งผ่านช่องทางสังคมออนไลน์ (Social Network) ต่างๆ เพื่อคอยให้ข้อมูลแก่ผู้บริโภคทั่วไป และข้อมูลเกี่ยวกับช่องทางการติดต่อเช่าพื้นที่ร้านค้าได้อย่างสะดวก

ในส่วนของอาคารสำนักงานก็ได้รับผลดีจากการประชาสัมพันธ์ของโครงการเมอร์คิวรี วิลล์ ที่ทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก โดยในด้านของการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานนั้น มีการให้บริการตัวแทนการขาย เพื่อเพิ่มความสะดวกในการติดต่อของผู้ที่สนใจและเป็นการเพิ่มการเข้าถึงผู้ที่อาจมีความสนใจเช่าพื้นที่สำนักงานดังกล่าว

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ถูกตั้งขึ้นมาเมื่อปี 2548 เพื่อเข้ามาลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ หลังจากที่เจ้าของเดิมประสบปัญหาด้านเงินทุน โดยโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นทรัพย์สินที่สร้างเสร็จสมบูรณ์และมีผลประกอบการที่ดีสม่ำเสมอ โดยเปิดดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2549 และสามารถคงระดับอัตราการเช่าของพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่สำนักงานไว้สูงอย่างต่อเนื่อง โดยหากมองย้อนไปถึงปี 2554 สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ทั้งส่วนของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าและพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีอัตราการเช่าของแต่ละส่วนอยู่เหนือร้อยละ 90 ตลอดมาจนถึงปัจจุบัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ อยู่ในทำเลที่ดีและอยู่ในระยะที่สามารถเดินเชื่อมต่อกับทั้งระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ซึ่งถือว่าเป็นอีกหนึ่งในทำเลที่ดีที่สุดของย่านอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ในส่วนของร้านค้า โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้ใช้ประโยชน์จากการมีผู้เช่ารายใหญ่ เช่น บริษัท ทู สปา จำกัด และบริษัท ทู พิตเนส จำกัด ที่สามารถดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในตึกได้เป็นจำนวนมากและส่งผลดีต่อธุรกิจร้านค้าและร้านอาหารภายในอาคาร ทำให้ช่วยสนับสนุนการปล่อยเช่าของร้านค้าและร้านอาหารที่อยู่ในส่วนโซนด้านล่างของอาคาร

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่นค่าใช้จ่ายในเรื่องทรัพยากรบุคคล ด้วยการมอบหมายการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ให้บริการภายนอก และว่าจ้างเฉพาะพนักงานในส่วนที่สำคัญต่อการดำเนินงานเพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพสูงสุด ดังนั้นลักษณะการบริหารกิจการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นั้นถือว่าการบริหารทางการเงินที่มีประสิทธิภาพและส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของกิจการโดยรวม

ลักษณะลูกค้า

1. อาคารสำนักงานให้เช่า

ลูกค้าของโครงการมักจะเป็นบริษัทเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าสำนักงานจะประกอบด้วยบริษัทเอกชนที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจต่างๆ เช่น คอมพิวเตอร์ อสังหาริมทรัพย์ บริการทางการเงิน การผลิต การวิจัย สายการบิน และอื่นๆ อีกมากมาย ซึ่งความหลากหลายในประเภทธุรกิจของผู้เช่านั้นก็ถือเป็นผลดีต่อโครงการในด้านการบริหารความเสี่ยง เนื่องจากโครงการมีการกระจุกตัวของประเภทธุรกิจผู้เช่าที่ค่อนข้างต่ำ

2. ร้านค้าให้เช่า

ลูกค้าที่เป็นผู้เช่าในพื้นที่ร้านค้า ส่วนใหญ่เป็นผู้ให้บริการในด้านต่างๆ ที่หลากหลายเช่นเดียวกับผู้เช่าสำนักงาน เช่น พิตเนส สถาบันการเงิน สปา อาหารและเครื่องดื่ม ซอฟต์แวร์ บริการด้านเสริมความงาม สถาบันการศึกษา ทันตกรรม สินค้าอุปโภคบริโภค ร้านซักรีด และอื่นๆ ซึ่งสร้างความหลากหลายให้แก่ผู้ที่แวะเวียนเข้ามาใช้บริการภายในอาคาร รวมทั้งยังเป็นการช่วยบริหารความเสี่ยงให้แก่โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยรวมอีกด้วย

นโยบายทางการตลาด

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีผู้เช่าที่ให้บริการในด้านต่างๆ ทำให้คนเข้ามาใช้บริการภายในอาคารเป็นจำนวนมาก โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ เช่น บริษัท ทู สปา จำกัด และ บริษัท ทู พิตเนส จำกัด ซึ่งช่วยดึงดูดให้มีผู้เช่ามาใช้บริการภายในอาคารอย่างสม่ำเสมอ ทำให้ผู้ใช้บริการได้มีการเข้าถึงผู้ให้บริการรายอื่นๆ ภายในอาคาร และเนื่องจากประเภทของผู้เช่ามีความหลากหลาย ทำให้พื้นที่ร้านค้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ นับเป็นจุดยุทธศาสตร์ในแง่ของการให้บริการต่างๆ ที่ครบครันภายในโครงการ

ส่วนในแง่ของการเข้าถึงผู้เช่านั้น โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้มีการให้บริการตัวแทนการขาย เพื่อช่วยประชาสัมพันธ์ในการหาผู้เช่า โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ใช้บริการจากผู้ให้บริการที่เป็นที่รู้จักดีในแวดวงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

นอกจากนี้ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ นั้นยังเป็นอาคารสำนักงานแห่งแรกของประเทศไทยที่ได้รับ BCA Green Mark Certification จาก The Building and Construction Authority (BCA) ซึ่งเป็นหน่วยงานของกระทรวงพัฒนาชาติของประเทศสิงคโปร์ เพื่อเป็นการแสดงความยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากลและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีการดำรงคุณภาพของอาคารและมาตรฐานในการบริหารอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการถือครองรางวัล BCA Green Mark Certification ดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

2.1.6 ลักษณะการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

การจัดหาลูกค้าและทำสัญญา

ในการจัดหาและเจรจาเช่าทำสัญญากับผู้เช่า บางกอก ออฟฟิศ ในฐานะผู้บริหารโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นผู้จัดหาและจัดสรรประเภทของผู้เช่าให้เป็นไปตามแผนการธุรกิจของโครงการ โดยในการจัดหาผู้เช่านั้น ผู้บริหารโครงการอาจมีการติดต่อผู้สนใจโดยตรง และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านตัวแทนการขายต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงผู้ที่กำลังมองหาพื้นที่เช่าได้ นอกจากนี้ โครงการยังมีการประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ของศูนย์การค้า เมอร์คิวรี วิลล์ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ที่สนใจเช่าร้านค้าอีกด้วย

ทั้งนี้ผู้บริหารโครงการยังมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่คำนึงถึงการดำเนินงานของผู้เช่าโดยเฉพาะในส่วนของร้านค้าให้เช่า ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ผู้บริหารโครงการจะต้องมีการพิจารณาประเภทการให้บริการของผู้เช่า เช่น ร้านอาหาร (ไทย ญี่ปุ่น เกาหลี ฯลฯ) ร้านกาแฟ และร้านสะดวกซื้อ เพื่อให้มีความสมดุลของจำนวนร้านค้าแต่ละชนิด เพื่อไม่ให้มีการซ้ำกันของผู้เช่าชนิดเดียวกันมากเกินไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าเหล่านั้นด้วยตนเอง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า

ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย ผู้บริหารโครงการจะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาดหรือค่าเช่าในอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในช่วงเวลาที่เข้าทำสัญญา และคำนึงถึงระยะเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี และมีบางสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นกว่า 1 ปี สำหรับการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า โดยภายใต้สัญญาเช่าแต่ละสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าพื้นที่ไว้เป็นหลักประกัน โดยการเก็บเงินประกันการเช่านี้จะเป็นการลดความเสี่ยงของผู้ให้เช่าในการผิดนัดชำระค่าเช่าต่อเจ้าของโครงการ

การต่ออายุสัญญาเช่า

ในการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุนั้นผู้บริหารโครงการมีนโยบายที่จะปรับอัตราค่าเช่าในทุกครั้งที่มีการต่อสัญญา สำหรับสัญญาเช่าที่กำลังจะสิ้นสุดลง บางกอง ออฟฟิศในฐานะผู้บริหารโครงการจะเข้าไปเจรจาเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าตลาด ณ เวลาที่จะมีการต่ออายุสัญญาเช่า เพื่อให้ผู้เช่าพิจารณา โดยจะมีการลงนามในสัญญากับผู้เช่าที่ต้องการจะเช่าต่อก่อนที่สัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดลง ด้วยวิธีดำเนินการดังกล่าว เนื่องจากผู้บริหารโครงการจะมีการติดต่อผู้เช่าล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าจะหมดอายุ หากมีผู้เช่ารายใดไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่ากับโครงการ ผู้บริหารโครงการจะสามารถรับรู้ได้เป็นเวลานานก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุด ทำให้มีเวลาสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่โครงการ ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 90 วันและ 180 วันสำหรับส่วนสำนักงานและส่วนร้านค้าตามลำดับ ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามขึ้นอยู่กับระยะเวลาเช่าของแต่ละสัญญา

การจัดหารายได้อื่น ๆ

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีช่องทางรายได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าติดตั้งสายโทรศัพท์ การให้เช่าพื้นที่จอดรถเป็นรายเดือนสำหรับผู้เช่าสำนักงาน และรายได้จากค่าบริการพื้นที่จอดรถจากผู้ให้บริการจราจรที่เข้ามาใช้บริการภายในอาคาร

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

การจัดหาลูกค้าและทำสัญญา

ในการจัดหาและเจรจาเช่าทำสัญญากับผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นผู้บริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนการธุรกิจของโครงการ โดยในการจัดหาผู้เช่าอาจมีการติดต่อผู้สนใจโดยตรง และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านตัวแทนการขายต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงผู้ที่กำลังมองหาพื้นที่เช่า

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้บริหารโครงการได้ตระหนักถึงความสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่า โดยจะคัดเลือกผู้เช่าที่มีฐานะการเงินและมีประวัติทางการเงินที่ดี และมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจาก

ผู้เช่า เช่น ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าไม่ตรงเวลา และความเสี่ยงต่อความเสียหายของทรัพย์สินภายในพื้นที่ให้เช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้บริหารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ก็ยังคงคำนึงถึงการดำเนินงานของผู้เช่า โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า ซึ่งโครงการพยายามที่จะไม่เลือกผู้เช่ารายใหม่ที่อาจเป็นคู่แข่งกับผู้เช่ารายปัจจุบันที่มีอยู่ โดยมีความระมัดระวังในการพิจารณาผู้เช่าใหม่ที่ประกอบธุรกิจซึ่งเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีลักษณะเดียวกันกับผู้เช่ารายปัจจุบัน เพื่อไม่ให้กระทบรายได้ของผู้เช่าที่เช่าอยู่ก่อนแล้ว

นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวแล้วนั้น โครงการยังมีช่องทางการรับรายได้จากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของผู้ประกอบการค้าสำหรับธุรกิจที่ต้องการใช้พื้นที่ในการแสดงสินค้าหรือส่งเสริมการขายในระยะสั้น ซึ่งเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่โครงการ

การต่ออายุสัญญาเช่า

ในการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุนั้น การดำเนินการมีความคล้ายคลึงกับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยโครงการมีนโยบายที่จะปรับอัตราค่าเช่าในทุกครั้งที่มีการต่อสัญญาใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้าในสัญญา แต่จะมีการระบุไว้ในสัญญาเช่าว่าผู้เช่าสามารถแสดงความจำนงในการต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารโครงการสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าที่ได้มีการศึกษาและเปรียบเทียบราคากับราคาเช่าในพื้นที่เดียวกันในตลาด ณ เวลาที่ต่ออายุสัญญา และหากผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่ากับโครงการ ผู้เช่ามีหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถมีเวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่จะย้ายออก โดยอาจมีบางกรณีที่อัตราค่าเช่าในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมนั้นต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่โครงการสามารถเรียกได้จากผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจากการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมนั้นมีความเสี่ยงน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับความเสี่ยงที่มากกับผู้เช่ารายใหม่ อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าในการต่อสัญญาดังกล่าวนั้นย่อมมาจากการพิจารณาราคาอัตราค่าเช่าในตลาดและเป็นอัตราที่เหมาะสมในการแข่งขัน ทั้งนี้ โดยทั่วไปแล้วการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 7 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามขึ้นอยู่กับระยะเวลาเช่าของแต่ละสัญญา

การจัดหารายได้อื่น ๆ

นอกจากนี้ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีช่องทางรายได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าติดตั้งสายโทรศัพท์ การให้เช่าพื้นที่จอดรถเป็นรายเดือนสำหรับผู้เช่าสำนักงาน และรายได้จากค่าบริการพื้นที่จอดรถจากผู้ใช้บริการขาจรที่เข้ามาใช้บริการภายในอาคาร

นอกจากนี้ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังมีช่องทางการรับรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เพื่อโฆษณาซึ่งเป็นการเพิ่มความสามารถในการเพิ่มรายได้ของอาคารให้สูงขึ้น โดยในการติดตั้งป้ายโฆษณา ผู้บริหารโครงการจะอนุญาตให้ทำได้

ภายในขอบเขตของกฎหมายเท่านั้น เช่น หากผู้เช่าต้องการติดตั้งป้ายโฆษณาใดๆ จะต้องดำเนินการให้ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่จำเป็นตามกฎหมายก่อนจึงจะสามารถกระทำได้

2.1.7 ผลการดำเนินงานและกระแสรายได้โครงการก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

2.1.7.1 เมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราราคาเช่าเฉลี่ยในเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ปี	สำนักงานให้เช่า		ร้านค้าให้เช่า	
	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราราคาเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราราคาเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)
ปี 2556	N/A ¹	N/A ¹	N/A ¹	N/A ¹
ปี 2557	96.10 ²	712.07 ²	N/A ¹	N/A ¹
ปี 2558	96.66	725.15	95.87	1,278.78

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ อ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Accounts)

หมายเหตุ ¹ไม่สามารถยืนยันข้อมูลย้อนหลังได้ เนื่องจากอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารโครงการรายก่อนหน้าและข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีเพียงอัตราเช่าสำนักงานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2557 ถึงปัจจุบันและอัตราเช่าร้านค้าตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 ถึงปัจจุบัน

²คำนวณจากข้อมูลเดือนสิงหาคมถึงสิ้นปี 2557

ข้อมูลผลการดำเนินงานของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 นั้นเป็นไปตามตารางด้านล่างซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account)

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	157,264,973	255,437,323	301,939,527
รายได้อื่น	1,094,506	852,755	3,311,703
รายได้รวม	158,359,479	256,290,077	305,251,230

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	101,474,315	131,274,538	138,300,627
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	56,885,164	125,015,539	166,950,603

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

- หมายเหตุ
1. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเกี่ยวข้องกับภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น
 2. รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับ เบี้ยปรับจากผู้เช่า เงินประกันการเช่าที่ยึดจากผู้เช่ารายย่อยกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เป็นต้น สำหรับปี 2558 โครงการมีรายได้จากการยึดเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

พื้นที่เช่าร้านค้า

เมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้มีการปรับปรุงบริเวณชั้น 1 – 4 ของอาคารโดยมีการเปิดให้เช่าพื้นที่เพียงบางส่วนเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่าซึ่งแล้วเสร็จในปี 2556 ส่งผลให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี 2556 ยังอยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจากพื้นที่บางส่วนยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงในช่วงปี และในปี 2557 มีการทยอยส่งมอบพื้นที่ให้ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง และได้เปิดตัวศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการในช่วงเดือนมิถุนายน 2557 ซึ่งส่งผลทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการปรับตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ด้วยทำเลที่ตั้งของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ที่อยู่ใจกลางเมืองและล้อมรอบด้วย โรงเรียน โรงแรม ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ส่งผลให้ความต้องการของพื้นที่เช่าอยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผู้เช่ารายใหม่ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปี 2558 อยู่ที่ ร้อยละ 95.87 ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ามีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจำนวนผู้เช่าที่มากขึ้นภายหลังจากการเปิดตัวเมอร์คิวรี ทาวเวอร์อย่างเป็นทางการ

พื้นที่เช่าสำนักงาน

พื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงอาคารระหว่างปี 2555 – 2556 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2556 ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นนี้ได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการดำเนินการปรับปรุงอาคารในส่วนของร้านค้า และบริเวณลิโอบบี้ชั้นล่างของส่วนอาคารสำนักงาน ซึ่งทำให้มีผู้เช่า

สนใจพื้นที่อาคารสำนักงานของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มากขึ้น โดยอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานมีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เดือนสิงหาคมถึงธันวาคมปี 2557 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 96.10 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 712.07 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยได้ปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดช่วงปี 2558 อยู่ที่ 725.15 บาทต่อตารางเมตร

2.1.7.2 เอ็กเซน ทาวเวอร์

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเอ็กเซน ทาวเวอร์

ปี	สำนักงานให้เช่า		ร้านค้าให้เช่า	
	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)
ปี 2556	99.11	746	98.75	905
ปี 2557	98.10	768	98.89	931
ปี 2558	98.37	811	98.90	975

ข้อมูลผลการดำเนินงานของเอ็กเซน ทาวเวอร์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 นั้นเป็นไปตามตารางด้านล่างซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account)

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	460,017,719	467,834,723	493,433,176
รายได้อื่น	2,965,238	3,112,434	3,614,402
รายได้รวม	462,982,957	470,947,157	497,047,578
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	138,472,836	147,382,339	143,688,247
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	324,510,121	323,564,818	353,359,331
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	84,871,882	85,520,079	92,020,287
กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและ	239,638,239	238,044,739	261,339,044

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : บาท)	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-56	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-57	รอบปีสิ้นสุด 31-ธ.ค.-58
ภาษีเงินได้ (EBIT)			
ดอกเบี้ย	40,428,234	24,045,425	13,429,311
ภาษีเงินได้	39,869,389	42,849,878	49,843,370
กำไรสุทธิ	159,340,616	171,149,436	198,066,363

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

- หมายเหตุ
1. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนไปจากที่แสดงข้างต้นเพื่อให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 2. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น
 3. ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะส่งผลตอบแทนจากการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินปันผล ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ให้กู้หรือที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ และการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมหรือภาระหนี้เงินกู้ดังกล่าว

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

พื้นที่เช่าร้านค้า

อัตราการเช่าและค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ศูนย์การค้ามีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องแม้กระทั่งในช่วงอุทกภัยครั้งใหญ่ในปี 2554 โดยสามารถถ่วงอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงจนถึงปัจจุบัน ในปี 2557 เอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถรักษาอัตราการเช่าในส่วนของบริษัทของโครงการไว้ในระดับที่สูงแม้จะมีการปิดถนนบริเวณด้านนอกของอาคารในเหตุการณ์ทางการเมืองต่อเนื่องมาจากรายปี 2556 ทั้งนี้ เนื่องจากการต่อสัญญาของผู้เช่าในแต่ละครั้งจะมีการปรับขึ้นของค่าเช่า และในกรณีที่มีการย้ายออกของผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ก็สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราค่าเช่าในแต่ละปีของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีการปรับตัวขึ้นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าที่ค่อนข้างสูง โดยในช่วงสามปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2556 จนถึงปี 2558 มีอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 98

พื้นที่เช่าสำนักงาน

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99.11 และคงอัตราการใช้พื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2557 และ 2558 โดยผ่านช่วงวิกฤตทางการเมืองในปี 2557 โดยมีได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ในระหว่างปีมีการย้ายออกของผู้เช่าเพียงเล็กน้อย ซึ่งบริษัทสามารถหาผู้เช่า

รายใหม่ทดแทนได้อย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เนื่องจากการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าเดิมทำให้ค่าเช่ามีการปรับตัวขึ้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานจึงมีการเพิ่มขึ้นจาก 746 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2556 เป็น 768 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2557 และ 811 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี 2558

2.1.8 ประกันภัย

2.1.8.1 เมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ บางกอก ออฟฟิศ ได้จัดทำประกันภัยทรัพย์สินของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ออกโดยบริษัท นิวแฮมป์เชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด และบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยทั้งหมดตามกรมธรรม์ จำนวน 1,900,000,000 บาท ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ได้แก่ อาคารและอุปกรณ์อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่อื่นๆ และระบบต่างๆ ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ทั้งหมด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559 รวมทั้งทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งเชื่อมต่ออาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม นับแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2559 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559
2. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ออกโดยบริษัท นิวแฮมป์เชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด และบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยทั้งหมดตามกรมธรรม์ จำนวน 450,000,000 บาท เป็นระยะเวลาไม่เกิน 24 เดือน ซึ่งให้ความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจและ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากความเสียหายตามข้อ 1.
3. กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ออกโดย บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด โดยครอบคลุมความรับผิด จำนวน 3,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อร่างกายและทรัพย์สินต่อครั้งและรวมทั้งหมด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559 ซึ่งรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น ณ ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส จำนวน 5,000,000 บาทต่อครั้งและรวมทั้งหมด นับแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2559 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559
4. กรมธรรม์ประกันภัยอัปทัวเหตุ (คุ้มครองสิทธิการเช่า) ออกโดยบริษัท นิวแฮมป์เชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 17 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 17 ตุลาคม 2559 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ จำนวน 710,740,740 บาท สำหรับการสูญเสียสิทธิการเช่าอันเนื่องมาจากเกิดอัคคีภัยหรือฟ้าผ่าหรือวินาศภัยอื่นอันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ระหว่าง บางกอก

ออฟฟิศ ในฐานะผู้เช่า และบริษัท ดำรงเสรี จำกัดในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาเช่า 27 ปี นับตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2548 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2575 เป็นอันสิ้นสุดลง เพราะเหตุที่ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์สถานที่เช่าตามสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบันเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินโดยครอบคลุมทรัพย์สินอันได้แก่ อาคารและอุปกรณ์อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่อื่นๆ และระบบต่างๆ ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ทั้งหมด ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันภัยรวม
1. กรมธรรม์ความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ก. อาคารและอุปกรณ์อาคาร ข. ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส	17 ต.ค. 58 – 17 ต.ค. 59 14 ก.ค. 59 - 17 ต.ค. 59	1,900,000,000 บาท
2. กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	17 ต.ค. 58 – 17 ต.ค. 59	450,000,000 บาท
3. ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อร่างกายและทรัพย์สิน (รวมถึง ณ ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส)	17 ต.ค. 58 – 17 ต.ค. 59 (21 ก.ค. 59 - 17 ต.ค. 59)	3,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ (5,000,000 บาท)
4. กรมธรรม์ประกันภัยอุบัติเหตุ (คุ้มครองสิทธิการเช่า)	17 ต.ค. 58 – 17 ต.ค. 59	710,740,740 บาท

2.1.8.2 เอ็กเซน ทาวเวอร์

ในปัจจุบัน บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการไว้โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์ันส์ จำกัด บริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์ันซ์ จำกัด และบริษัท กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยทั้งหมดตามกรมธรรม์ จำนวน 3,150,000,000 บาท ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ได้แก่ อาคารและอุปกรณ์อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่อื่นๆ และระบบต่างๆ ในเอ็กเซน ทาวเวอร์ทั้งหมด โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์ในส่วนนี้ จำนวน 3,076,500,000 บาท และทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ซึ่งเชื่อมต่อกถนนสุขุมวิท บริเวณด้านหน้าอาคารเอ็กเซน

ทาวเวอร์ ก๊าซสถานีรถไฟฟ้าโตก โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรรมวิธีในส่วนนี้ จำนวน 73,500,000 บาท

2. กรรมวิธีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด บริษัท คิวบีอีประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอช ไอเอ็นเอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์นซ์ จำกัด และบริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยทั้งหมดตามกรรมวิธี จำนวน 1,524,396,000 บาท เป็นระยะเวลาไม่เกิน 36 เดือน ซึ่งให้ความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียวรายได้จากการประกอบธุรกิจและ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากความเสียหายตามข้อ 1.
3. กรรมวิธีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยครอบคลุมความรับผิด จำนวน 20,000,000 บาทต่อครั้ง และรวมทั้งหมด 100,000,000 บาท สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อร่างกายและทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น ณ ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้า บีทีเอส จำนวน 10,000,000 บาทต่อครั้ง และรวมทั้งหมด 20,000,000 บาท และขยายถึงความรับผิดจำนวน 20,000,000 บาท สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อการร้ายต่อครั้งและรวมทั้งหมด

ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้ทำประกันภัยทรัพย์สินโดยครอบคลุมทรัพย์สินอันได้แก่ อาคารและอุปกรณ์อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่อื่นๆ และระบบต่างๆ ในเอ็กเซน ทาวเวอร์ทั้งหมด และทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประภัยรวม
1. กรรมวิธีความเสียหายภัยทรัพย์สิน	30 มิ.ย. 59 – 30 มิ.ย. 60	
ก. อาคารและอุปกรณ์อาคาร		3,076,500,000 บาท
ข. ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส		73,500,000 บาท
รวม		3,150,000,000 บาท
2. กรรมวิธีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	30 มิ.ย. 59 – 30 มิ.ย. 60	1,524,396,000 บาท
3. กรรมวิธีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	30 มิ.ย. 59 – 30 มิ.ย. 60	

	ระยะเวลาคุ้มครอง	วงเงินประกันรวม
ก. ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อร่างกายและทรัพย์สิน (รวมถึง ณ ทางเชื่อมกับระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส)		100,000,000 บาท (20,000,000 บาท)
ข. ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อการร้าย		20,000,000 บาท

โดยเมื่อจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ ในกรณีที่กรมธรรม์ประกันภัยข้างต้นหรือกรมธรรม์อื่นๆ ยังมีผลบังคับใช้หรือหมดอายุและได้รับการต่ออายุ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว หรือเข้าทำประกันภัยใหม่ ซึ่งครอบคลุมการประกันภัยประเภทเดียวกันและครอบคลุมการประกันภัยตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือสัญญาอื่นใดที่กองทรัสต์ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น เป็นคู่สัญญา และดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) หรือดำเนินการตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กรมธรรม์ความเสียหายทรัพย์สินที่ครอบคลุมทรัพย์สินของโครงการเมอริควีรี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีวงเงินประกันภัยครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการ (ร้อยละ 100) ตามวิธีต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ซึ่งบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีเพียงพอเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยดังกล่าวครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการ และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

นอกจากนี้ บริษัทเห็นว่าวงเงินเอาประกันภัยของกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีความเพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริควีรี่ ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

2.1.9 คดีความ

จากการตรวจสอบของบริษัทในวันที่ 17 มิถุนายน 2559 ไม่พบว่าดำรงเสรี บางกอก ออฟฟิศ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ถูกฟ้องเป็นจำเลยหรือถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์

2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร ตลอดจนระบบงานต่างๆ ภายในอาคารจากตำรวจเสรี ผ่านการเข้าทำสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับบางกอก ออฟฟิศ เพื่อโอนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่บางกอก ออฟฟิศ มีอยู่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ และเข้าทำสัญญาการโอนสิทธิการเช่ากับบางกอก ออฟฟิศ และตำรวจเสรีและเข้าลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยการเข้าซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นผู้มกรรมสิทธิ์ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ตามลำดับ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ต่อไป

2.2.1 เมอร์คิวรี ทาวเวอร์

สรุปข้อมูลที่สำคัญของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

เมอร์คิวรี ทาวเวอร์เป็นอาคาร 25 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 52,882.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ชั้น B1-B6 เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งสามารถจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 452 คัน โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น B1-B6	พื้นที่จอดรถ
ชั้น G-4	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้น 5-23	พื้นที่สำนักงาน
ชั้น 24-25	ระบบลิฟท์ คูลิ้งทาวเวอร์ ห้องเครื่อง

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

การใช้สอย	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	18,132.13	34.29
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า	6,633.30	12.54
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	24,765.43	46.83
พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ พื้นที่นอกอาคาร และพื้นที่สำหรับใช้สอยอื่นๆ	28,116.57	53.17
รวมพื้นที่ใช้สอย	52,882.00	100.00

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ปีที่สร้างเสร็จ	2544 สำหรับอาคารสำนักงาน และ 2556 สำหรับส่วนต่อเติมอาคารชั้น 1-4
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 3158 เลขที่ดิน 104 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 3 ไร่ ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	52,882.00 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area)	24,765.43 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้เช่าสำนักงานและร้านค้า
งานระบบ	ระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ดำรงเสรี (ที่ดินและอาคาร) และบางกอก ออฟฟิศ (ส่วนต่อเติมอาคาร)

สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับเมอริควี ทาวเวอร์

โครงสร้างรายได้และต้นทุนของเมอริควี ทาวเวอร์

ประเภทของรายได้	2556		2557		2558	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่	140,137,932	88.49%	225,871,295	88.13%	268,670,780	88.02%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	12,821,087	8.10%	22,869,248	8.92%	25,391,612	8.32%
รายได้ค่าที่จอดรถ	4,305,954	2.72%	6,696,779	2.61%	7,877,135	2.58%
รายได้อื่นๆ	1,094,506	0.69%	852,755	0.33%	3,311,703	1.08%
รายได้รวม	158,359,479	100.00%	256,290,077	100.00%	305,251,230	100.00%
ต้นทุนการขายและบริการ	101,474,315	64.08%	131,274,538	51.22%	138,300,627	45.31%
รวมกำไรจากการดำเนินงาน	56,885,164	35.92%	125,015,539	48.78%	166,950,603	54.69%

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน โดยผู้เช่ารายย่อยที่เป็นร้านค้ามีทั้งสิ้น 49 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 38.88 ของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ร้านค้าให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท แอ็บโค อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด	314.69	4.74
2	บริษัท ดัชนีรีชานา จำกัด	301.64	4.55
3	บริษัท บิวท์ส รีเทล (ประเทศไทย) จำกัด	292.65	4.41
4	บริษัท วศุก จำกัด	264.92	3.99
5	บริษัท ฟิตเนสอัลฟา จำกัด	247.69	3.73
6	บริษัท เอสเรติก คอนซัลแทนท์ จำกัด	245.58	3.70
7	บริษัท ข้าวปั้น จำกัด	240.30	3.62
8	บริษัท มาเคียนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	229.23	3.46

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ร้านค้าให้เช่าทั้งหมด
9	บริษัท ออกทากอน โซไซตี้ จำกัด	225.00	3.39
10	บริษัท มอส ฟุตส์ (ประเทศไทย) จำกัด	217.47	3.28
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (39 ราย)	3,736.12	56.32
	พื้นที่ว่าง	318.01	4.79
รวม		6,633.30	100.00

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

- หมายเหตุ: 1. ผู้เช่าร้านค้าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นผู้เช่าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์แต่อย่างใด
2. รายละเอียดข้างต้นคือรายชื่อผู้เช่า ณ สิ้นปี 2558 โดยภายในไตรมาสแรกของปี 2559 จะมีผู้เช่าเข้าอยู่เพิ่มจำนวนประมาณ 79.94 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.21 ของพื้นที่เช่าร้านค้าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้เช่ารายย่อยที่เป็นสำนักงานทั้งสิ้น 42 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 73.67 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ สำนักงานให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพนา จำกัด	3,314.60	18.28
2	บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย เวลท์ จำกัด	2,601.28	14.35
3	บริษัท โตโยต้า ทูโซ อีเล็กทรอนิกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	2,223.81	12.26
4	บริษัท คอมพาส ออฟ เอเชีย บิสซิเนส เซ็นเตอร์ จำกัด	1,000.00	5.52
5	บริษัท สกิลพาวเวอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	972.60	5.36
6	บริษัท คิวไอ เซอร์วิส (ไทยแลนด์) จำกัด	892.07	4.92
7	บริษัท พาเรกเซล อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด	685.16	3.78
8	บริษัท หลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)	615.61	3.40
9	บริษัท แซด. คูโรดา (ไทยแลนด์) จำกัด	526.96	2.91

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ สำนักงานให้เช่าทั้งหมด
10	บริษัท เอเชีย เว็บ ไดเรคท์ จำกัด	525.25	2.90
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (32 ราย)	3,994.12	22.03
	พื้นที่ว่าง	780.67	4.31
รวม		18,132.13	100

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

- หมายเหตุ: 1. บริษัท หาดสบาย จำกัด มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีผู้ถือหุ้นรายเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัท หาดสบาย จำกัด มีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานโดยค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และพื้นที่เช่าของ บริษัท หาดสบาย จำกัด นั้นนับเป็นร้อยละ 0.32 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แต่อย่างใด
2. รายละเอียดข้างต้นคือรายชื่อผู้เช่า ณ สิ้นปี 2558 โดยภายในไตรมาสแรกของปี 2559 จะมีผู้เช่าเข้าอยู่เพิ่มจำนวนประมาณ 667.98 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.68 ของพื้นที่เช่าร้านค้าทั้งหมดของโครงการ

ทั้งนี้ มีพื้นที่บางส่วนในอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่มีการคิดค่าเช่าหรือค่าบริการในพื้นที่ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม พื้นที่สำนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานที่อยู่ในส่วนของอาคารจอดรถ ซึ่งไม่ใช่ส่วนหนึ่งของพื้นที่สำนักงานที่สามารถนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่าทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

การใช้พื้นที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ชั้น	พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตารางเมตร)
ห้องประชุม	B2	76
สำนักงาน	B2	66
ห้องวิศวกรรม	B3	101
รวม		243

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูลประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าสำนักงาน

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	4,519.49	26.05
สำนักงานกฎหมาย	3,314.60	19.10
บริการทางธุรกิจ	2,703.26	15.58
อุตสาหกรรมการผลิต	2,527.22	14.56
นำเข้า/ส่งออก	754.76	4.35
อุตสาหกรรมท่องเที่ยว	713.93	4.11
อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	376.40	2.17
สื่อ	322.90	1.86
ที่ปรึกษาทางการเงิน	192.43	1.11
พลังงานและสาธารณูปโภค	187.62	1.08
อื่นๆ	1,738.85	10.02
รวม	17,351.46	100.00

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าร้านค้า

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	4,302.94	68.14
คลินิกและทันตกรรม	735.52	11.65
ค้าปลีก	457.65	7.25

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
ฟิตเนส	247.69	3.92
แพชชั่นและเสริมความงาม	232.38	3.68
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	187.17	2.96
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	132.91	2.10
อื่นๆ	19.03	0.30
รวม	6,315.29	100.00

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้ แสดงระยะเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างบางกอก ออฟฟิศกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่สำนักงานให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด			พื้นที่ร้านค้าให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด		
	ตารางเมตร	ร้อยละของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ตารางเมตร	ร้อยละของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด
ปี 2559	5,317.42	29.60	28.39	2,818.13	45.83	45.55
ปี 2560	1,236.62	6.88	6.97	2,133.37	34.69	35.55
ปี 2561	10,565.93	58.82	59.64	1,118.21	18.18	17.89
ปี 2562 เป็นต้นไป	842.87	4.69	5.00	79.94	1.30	1.00

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)

รูปแสดงพื้นที่ภายนอกและภายในของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์
รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์



รูปแสดงพื้นที่ภายในของโครงการเมอริควีรี่ ทาวเวอร์



2.2.2 เอ็กเซน ทาวเวอร์

สรุปข้อมูลที่สำคัญของเอ็กเซน ทาวเวอร์

เอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคาร 41 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 80,944.42 ตารางเมตร และมีพื้นที่ชั้น B2-B3 และชั้น 5-10 เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งสามารถจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 648 คัน โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น B2-B3, 5-10	พื้นที่จอดรถ
ชั้น LG, G-4	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น 11-41	พื้นที่สำนักงาน
ชั้น 5	ระบบสาธารณูปโภค

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

การใช้สอย	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,232.36	43.53
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า	7,655.46	9.46
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	42,887.82	52.98
พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ พื้นที่นอกอาคาร และพื้นที่สำหรับใช้สอยอื่นๆ	38,056.60	47.02
รวมพื้นที่ใช้สอย	80,944.42	100.00

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ปีที่สร้างเสร็จ	2547
ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 1603 2727 3599 7880 18627 70242 70243 148326 220209 และ 220210 เลขที่ดิน 3675 3710 3707 3708 3711 3709 3713 3712 5645 และ 5646 ตามลำดับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 4 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	80,944.42 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area)	42,887.82 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้เช่าสำนักงานและร้านค้า
งานระบบ	ระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

สรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับเอ็กเซน ทาวเวอร์

โครงสร้างรายได้ของเอ็กเซน ทาวเวอร์

ประเภทของรายได้	2556		2557		2558	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่	386,406,510	83.46%	393,885,716	83.64%	413,951,511	83.28%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	59,824,366	12.92%	59,778,532	12.69%	61,895,742	12.45%
รายได้ค่าที่จอดรถ	13,786,843	2.98%	14,170,475	3.01%	17,585,923	3.54%
รายได้อื่นๆ	2,965,238	0.64%	3,112,434	0.66%	3,614,402	0.73%
รวมรายได้	462,982,957	100.00%	470,947,157	100.00%	497,047,578	100.00%
ต้นทุนการขายและบริการและต้นทุนในการบริหาร	138,472,836	29.91%	147,382,339	31.29%	143,688,247	28.91%
รวมกำไรจากการดำเนินงาน	324,510,121	70.09%	323,564,818	68.71%	353,359,331	71.09%

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน โดยผู้เช่ารายย่อยที่เป็นร้านค้ามีทั้งสิ้น 28 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 86.99 ของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท ทูร ฟิตเนส จำกัด	3,295.01	43.04
2	บริษัท ทูร สปา จำกัด	1,344.26	17.56
3	มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด (ประเทศไทย)	974.21	12.73
4	บริษัท สตาร์บัค คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	232.05	3.03
5	บริษัท เซ้าท์อีสต์ไซด์ กรุ๊ป จำกัด	194.50	2.54
6	นายศุภวุฒิ จิระกุลวัฒน์ และนายณัฐพล ละครมูล	150.71	1.97
7	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	135.02	1.76

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ร้านค้า ให้เช่าทั้งหมด
8	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	115.71	1.51
9	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	109.63	1.43
10	สายการบินกาดาร์ แอร์เวย์ส	108.16	1.41
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (18 ราย)	996.20	13.01
	พื้นที่ว่าง	0	0
รวม		7,655.46	100

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

หมายเหตุ ผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นผู้เช่าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยรายละเอียดเป็นไปตามส่วนที่ 2 ข้อ 6.1 ธุรกรรมที่บริษัทคาดว่าจะมีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ผู้เช่ารายย่อยที่เป็นสำนักงานทั้งสิ้น 63 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 47.93 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ สำนักงานให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	3,105.97	8.82
2	บริษัท มีด จอห์นสัน (ประเทศไทย) จำกัด	2,608.09	7.40
3	บริษัท ฟูจิตส์ ซิสเต็ม บีสซีเนส (ประเทศไทย) จำกัด	2,555.43	7.25
4	บริษัท วายไอซี เอเชีย แปซิฟิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,606.00	4.56
5	บริษัท รีจิส-สาทร (ประเทศไทย) จำกัด	1,313.82	3.73
6	บริษัท เฮนส์แบรนต์ส อาร์โอเอช เอเชีย จำกัด	1,313.82	3.73
7	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี.อี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล	1,280.39	3.63
8	บริษัท สตาร์บัค คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	1,185.94	3.37

ลำดับที่	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ สำนักงานให้เช่าทั้งหมด
9	องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น	973.53	2.76
10	บริษัท เทเลนอร์ เอเชีย (อาร์ไอเอส) จำกัด	945.50	2.68
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (53 ราย)	17,851.13	50.67
	พื้นที่ว่าง	492.74	1.40
รวม		35,232.36	100

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

หมายเหตุ บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีผู้ถือหุ้นรายเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานโดยค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และพื้นที่เช่าของ บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด นั้นนับเป็นร้อยละ 1.17 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ มีพื้นที่บางส่วนในตัวอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานของผู้ดูแลอาคาร ได้แก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พนักงานทำความสะอาด และหน่วยรักษาความปลอดภัย ซึ่งไม่มีการคิดค่าเช่าหรือค่าบริการในพื้นที่ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

การใช้พื้นที่ของผู้ดูแลอาคาร	ชั้น	พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตารางเมตร)
สำนักงาน – บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	41	285
ห้องวิศวกรรม บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และห้องพัก รมภ.	5	116
ห้องพักพนักงานทำความสะอาด	LG	27
รวม		428

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูลประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยและสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าสำนักงาน

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	5,293.74	15.24
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	3,675.21	10.58
ที่ปรึกษาธุรกิจ	3,238.66	9.32
อุตสาหกรรมการผลิต	3,181.45	9.16
โฆษณาการ	2,917.16	8.40
บริการ	2,870.19	8.26
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	1,920.91	5.53
สายการบินและโลจิสติกส์	1,851.73	5.33
พลังงานและสาธารณูปโภค	1,840.28	5.30
อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	1,592.58	4.58
อื่นๆ	6,357.71	18.30
รวม	34,739.62	100.00

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าร้านค้า

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
ฟิตเนส	3,295.01	43.04
สปา	1,344.26	17.56
การศึกษา	1,077.31	14.07

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	693.62	9.06
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	496.59	6.49
คลินิกและทันตกรรม	209.93	2.74
ค้าปลีก	154.50	2.02
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	117.45	1.53
สายการบินและโลจิสติกส์	108.16	1.41
แฟชั่นและเสริมความงาม	89.25	1.17
อื่นๆ	69.38	0.91
รวม	7,655.46	100.00

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้ แสดงระยะเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่สำนักงานให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด			พื้นที่ร้านค้าให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด		
	ตารางเมตร	ร้อยละของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ตารางเมตร	ร้อยละของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด	ร้อยละของรายได้ภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด
ปี 2559	4,127.73	11.88	11.49	444.83	5.81	10.77
ปี 2560	10,397.71	29.93	29.71	409.35	5.35	7.10
ปี 2561	14,660.94	42.20	42.37	6,562.67	85.73	76.19
ปี 2562 เป็นต้นไป	5,553.24	15.99	16.43	238.61	3.12	5.95

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)

รูปแสดงพื้นที่ภายนอกและภายในของโครงการเอ็กเชน ทาวเวอร์
รูปแสดงพื้นที่ภายนอกของโครงการเอ็กเชน ทาวเวอร์



รูปแสดงพื้นที่ภายในของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์



2.2.3 จุดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกนั้นมีความน่าสนใจในการลงทุนดังต่อไปนี้

- 1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร โดยมีการคมนาคมที่สะดวก**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกทั้งสองอาคารเป็นอาคารสำนักงานที่มีความโดดเด่น สวยงาม และทันสมัยในด้านต่างๆ เช่น สถาปัตยกรรม การออกแบบ การตกแต่งทั้งภายนอกและภายใน ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกได้มีการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร และลิฟท์บริการที่มีจำนวนเพียงพอต่อการใช้งาน ทั้งนี้ ยังมีการเตรียมพร้อมในเรื่องการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน โดยมีทีมงานมืออาชีพที่คอยตรวจสอบระบบ

สาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ในทรัพย์สินต่างๆ เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย อย่างสม่ำเสมอ และตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐานและกฎหมาย

นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ชั้นนำในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

โดยโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้นตั้งอยู่ที่มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวนซึ่งเป็นถนนสายหลักที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชิดลม ห่างจากแยกราชประสงค์ 400 เมตร โดยอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลม และอยู่ใกล้กับโรงแรมชั้นนำ เช่น โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ โดยตัวอาคารมีทางเชื่อมเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลมโดยตรงบริเวณชั้น 3 ทำให้โครงการมีข้อได้เปรียบอาคารอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันที่ต้องเดินลงจากสถานีเพื่อเดินทางต่อไปยังตัวอาคาร และทำให้อาคารได้รับผลดีจากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่างๆ ตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Mass Rapid Transit Master Plan in Bangkok Metropolitan Region: M-MAP) ในอนาคต โดยในการเดินทางสู่อาคารสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการไ้ช้รถยนต์หรือพาหนะส่วนตัว นอกจากนี้ยังสามารถใช้ช่องทางการคมนาคมอื่นๆ อีกหลายช่องทาง เช่นการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส รถแท็กซี่ รถตุ้สาธารณะและรถโดยสารของ ขสมก. ซึ่งทั้งหมดนี้ทำให้การเดินทางเข้ามายังอาคารเป็นเรื่องที่สะดวกและช่วยประหยัดระยะเวลาเดินทางไปได้มาก

ส่วนโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นตั้งอยู่บริเวณสี่แยกอโศกสุขุมวิท (ถ.สุขุมวิท-ถ.รัชดาภิเษก) ซึ่งเป็นสี่แยกสำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า เทอร์มินัล 21 อีกทั้งที่ตั้งของอาคารยังอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และ สถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท เป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทางและเป็นสถานีที่ผู้โดยสารของระบบขนส่งมวลชนหนึ่งสามารถเปลี่ยนไปใช้บริการของระบบขนส่งมวลชนอีกระบบได้ (Interchange Station) โดยมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศกเข้าสู่อาคารโดยตรง อีกทั้งยังสามารถเดินต่อจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศกเพื่อเข้าไปสู่สถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิทได้ ทำให้อาคารได้รับผลดีจากส่วนต่อขยายของระบบรถไฟฟ้าในสายต่างๆ ตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Mass Rapid Transit Master Plan in Bangkok Metropolitan Region: M-MAP) ในอนาคต โดยในการเดินทางสู่อาคารสามารถเดินทางไปยังอาคารโดยการไ้ช้รถยนต์หรือพาหนะส่วนตัว นอกจากนี้ยังสามารถใช้ช่องทางการคมนาคมอื่นๆ อีกหลายช่องทาง เช่นการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) รถแท็กซี่ รถตุ้สาธารณะและรถโดยสารของ ขสมก. ซึ่งทั้งหมดนี้ทำให้การเดินทางเข้ามายังอาคารเป็นเรื่องที่สะดวกและช่วยประหยัดระยะเวลาเดินทางไปได้มาก

จากการพัฒนาของระบบขนส่งมวลชน โครงการทั้ง 2 จะได้รับการส่งเสริมที่ดีจากการเจริญเติบโตของผังเมืองและจากแผนการขยายรถไฟฟ้าและโครงสร้างพื้นฐาน กล่าวคือ การขยายของระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานครจะช่วยให้ประชาชนที่อยู่รอบนอกจากตัวเมืองและปริมณฑลสามารถเข้าถึงใจกลางกรุงเทพมหานครได้สะดวกขึ้น ซึ่งทำให้โครงการได้รับการขยายอาณาเขตของผู้ที่สามารถเข้ามาใช้บริการในโครงการทั้ง 2 จากรถไฟฟ้าได้มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ และอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ต่างก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยุ้จักกันอย่างกว้างขวางในกรุงเทพมหานคร รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบงานสนับสนุนประเภทต่างๆ ที่เพียบพร้อมและเหมาะสม ซึ่งทำให้การดำเนินงานต่างๆ ของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานเป็นไปได้ด้วยดีตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยลูกค้าผู้เช่าพื้นที่นั้นประกอบด้วยทั้งบริษัทในประเทศไทย และบริษัทข้ามชาติที่มีชื่อเสียง ซึ่งมีการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

2. กองทรัสต์ได้รับการบริหารจัดการโดย บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ซึ่งมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์และความเป็นมืออาชีพในด้านการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ให้ทรัพย์สิน

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายในการบริหาร การดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ทำการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตรงตามนโยบายดังกล่าวที่กำหนด และรวมถึงงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการบริหารกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยบุคคลซึ่งมีประวัติความสำเร็จในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่างๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นกรรมการของ SCCP Asset Management Pte. Ltd. (“**SCCP AM**”) และยังเป็นผู้ก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners ทั้งนี้ SCCP AM มีประสบการณ์ยาวนานในการลงทุนและบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ระดมทุนรวม 530 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จากนักลงทุนทั่วโลกจากกองทุนประเภท opportunistic fund ที่มีชื่อว่า Real Estate Capital Asia Partner III L.P. (“**RECAP III**”) นอกจากนี้ นายสุชาติ เจียรานุสสติ โดยผ่านบริษัทจัดการกองทุนในเครือของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners ยังเคยเป็นผู้บริหารกองทุนซึ่งดำเนินการก่อนหน้านี้ (ได้แก่ Real Estate Capital Asia Partners, L.P. (“**RECAP I**”) และ Real Estate Capital Asia Partners II L.P. (“**RECAP II**”)) และในปัจจุบันเป็นผู้บริหารกองทุน ได้แก่ Real Estate Capital Asia Partners IV

L.P. (“**RECAP IV**”) (RECAP I, RECAP II, RECAP III และ RECAP IV รวมเรียกว่า “**กองทุน RECAP**”) ด้วยกลยุทธ์การลงทุนแบบแสวงหาโอกาส (opportunistic investment strategy) รวมถึงการบริหารกองทุนในลักษณะ Core Plus ที่มีชื่อว่า SC Core Fund L.P. ซึ่ง ณ ปัจจุบันมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,915 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยระดมทุนจากนักลงทุนสถาบันทั่วโลกตั้งแต่ปี 2548 โดยกองทุน RECAP และ SC Core Fund L.P. มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท เช่น อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงแรม ศูนย์การค้า และอื่นๆ ซึ่งการลงทุนของกองทุน RECAP III นั้น ให้ผลตอบแทนในอดีตที่สูงเมื่อเทียบกับกองทุนประเภทเดียวกัน ส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน รีสอร์ท อาคารที่พักอาศัย ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยในปี 2555 กองทุน RECAP III ได้ลงทุนในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ผ่านบางกอก ออฟฟิศ เพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ของโครงการมาพัฒนาต่อ จนปัจจุบันโครงการมีผลการดำเนินงานที่ดีและมีอัตราการเช่าของผู้เช่าที่สูงอย่างสม่ำเสมอ จึงเป็นเหตุผลให้เชื่อได้ว่า ผู้จัดการทรัสต์เป็นบริษัทที่มีผู้บริหารที่มีคุณภาพ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงเกี่ยวกับการจัดการการลงทุน และการดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นายสุชาติ เจียรานุสสติ และกรรมการอีกสองรายของ SCCP AM ยังเป็นกรรมการในคณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นที่มีชื่อว่า Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd. ซึ่งบริหารจัดการ Japan Hotel REIT Investment Corporation (“**JHR**”) นอกจากนี้ นายสุชาติ เจียรานุสสติ ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น และด้วยประสบการณ์การบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น จึงมีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการดำเนินงานและการปรับโครงสร้างหนี้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของทรัสต์ ดังนั้น บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ที่มีนายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ก่อตั้งและเป็นหนึ่งในกรรมการบริษัท ทำให้มั่นใจได้ว่า ทรัสต์จะถูกบริหารโดยผู้จัดการทรัสต์ที่มีประสบการณ์ ความเป็นมืออาชีพ และวิสัยทัศน์ในการมองหาโอกาสในการลงทุน ทำให้การดำเนินงานของทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยทรัสต์จะมีศักยภาพในการเติบโตและขยายการลงทุนต่อไปในอนาคต ด้วยประสบการณ์และความสามารถของผู้จัดการทรัสต์ในการหาทรัพย์สินใหม่เพื่อการลงทุน และโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่ถูกพัฒนาผ่านการจัดการกองทุนโดย SCCP AM ด้วย

3. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกได้รับการจัดการดูแลโดย บริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิทีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิทีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายนี้ต่อไปภายหลังจากการเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อความต่อเนื่องในการบริหารธุรกิจ โดยรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของ โจนส์ แลง ลาซาลล์ ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริการที่ครบวงจรโดยที่ทีมงานผู้เชี่ยวชาญทั่วโลกแก่ลูกค้าที่ต้องการคุณค่าสูงสุดจากการเป็นเจ้าของใช้ประโยชน์หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โจนส์ แลง ลาซาลล์มีการให้บริการแก่ลูกค้าในกว่า 1,000 เมืองของ 60 ประเทศ ผ่านสำนักงาน 185 สาขา

ในประเทศไทย โจนส์ แลง ลาซาลล์เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดในประเทศ โดยมีพนักงานกว่า 1,000 คนและมีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการของลูกค้าภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 4,000,000 ตารางเมตร

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิทีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“CBM”)

CBM ก่อตั้งขึ้นในเดือนมกราคม 2556 เป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง CBM Pte Ltd (ประเทศสิงคโปร์) และบริษัทเอ็มทีอาร์ แอสเสท แมนเนเจอร์ จำกัด ซึ่งต่างเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี โดย CBM Pte Ltd เป็นบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2514 ปัจจุบันมีบุคลากรกว่า 1,700 คน และมีประสบการณ์ให้บริการที่

ครอบคลุมในหลายส่วนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านวิศวกรรม สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การบริหารโครงการ ตัวแทนบริหาร ที่จอดรถ การบริหารจัดการ (Operation) การอบรมและให้คำปรึกษา เป็นต้น สำหรับบริษัทเอ็มทีอาร์ แอสเสท แมนเนเจอร์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2545 และเป็น 1 ในบริษัทที่ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับนักลงทุน (Owner's representative) และให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับ

นอกจากนี้ CBM ยังมีประสบการณ์ในการให้บริการเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ว่าจ้างรายอื่นๆ เช่น กระทรวงการคลัง (อาคารสำนักงาน) การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (อาคารสำนักงาน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (อาคารสำนักงาน) บริษัทการบินไทย จำกัด (มหาชน) (ห้องรับรอง) เอ็มโชนโซติ คอนโดมีเนียม-เมืองทองธานีและเอสโทรคอนโดมีเนียม (อาคารที่พักอาศัย) เป็นต้น

ในการจัดการดูแลทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดูแลในการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ทำการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค อาคาร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์อันเกิดจากประสบการณ์และชื่อเสียงในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์ และจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดูแลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทำให้ผู้บริหารทรัพย์สินมีความเข้าใจลักษณะของทรัพย์สินเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการภายนอกซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และถูกว่าจ้างภายใต้สัญญาว่าจ้างมาตรฐานทั่วไปที่มีระยะเวลา 2-3 ปี ทำให้กองทรัสต์สามารถประเมินการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปัจจุบันได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากพบว่ามิใช่ผู้ให้บริการรายอื่นในตลาดที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้ดีกว่า

4. โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์มีผลการดำเนินงานที่ดีต่อเนื่อง

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับขึ้นมาอยู่ในระดับที่สูงอย่างรวดเร็วหลังจากมีการเปิดตัวพื้นที่ร้านค้าให้เช่าอย่างเป็นทางการในปี 2557 โดยโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีรายได้รวมทั้งเติบโตขึ้นเรื่อยๆ จากประมาณ 158,359,479 บาท ในปี 2556 เป็น 256,290,077 บาท ในปี 2557 และ 305,251,230 บาท ในปี 2558 และมีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ในระยะเวลาเดียวกันเป็นเงินอยู่ที่ 56,885,164 บาท 125,015,539 บาท และ 166,950,603 บาท ตามลำดับ

ส่วนโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 90 ในปี 2556 2557 และ 2558 โดยโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์มีรายได้รวมเป็นจำนวนเงิน 462,982,957 บาท 470,947,157 บาท และ 497,047,578 บาท ตามลำดับ โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ในระยะเวลาเดียวกันเป็นเงินอยู่ที่ 324,510,121 บาท 323,564,818 บาท และ 353,359,331 บาท ตามลำดับ

5. มีผู้เช่าที่มีความหลากหลายและมีความมั่นคง

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความหลากหลายในประเภทธุรกิจ ซึ่งผู้เช่านั้นประกอบไปด้วยบริษัทในประเทศไทยและบริษัทข้ามชาติที่มีชื่อเสียง เช่น

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

บริษัท โตโยต้า ฟูโซ อีเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด บริษัท แซด คูโรดา (ไทยแลนด์) จำกัด บริษัท สตาร์บัค คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

สายการบินกาตาร์ แอร์เวย์ส บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) บริษัท มัด จอห์นสัน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท พูจิตสี ซิสเต็ม บีสซีเนส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท สตาร์บัค คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ทู สปา จำกัด บริษัท ทู ฟิตเนส จำกัด ฯลฯ

โดยบริษัทผู้เช่าส่วนใหญ่มีการเช่าพื้นที่มาอย่างต่อเนื่องและมักจะเลือกที่จะต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เนื่องจากเมื่อเริ่มการเช่า ผู้เช่าสำนักงานและร้านค้าจะต้องใช้เงินลงทุนและระยะเวลาในการลงทุนเพิ่มเติมจำนวนมากเพื่อปรับและตกแต่งให้พื้นที่เช่าที่เหมาะสมกับแผนการดำเนินธุรกิจของตน ดังนั้นการย้ายออกเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าจะทำให้ผู้เช่าสูญเสียเงินลงทุนและความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่จะทำการต่อสัญญาเช่าเมื่อหมดสัญญาเช่า

6. แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ในกรุงเทพมหานครในอนาคต

ตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานครนั้นมีการเติบโตอยู่ในระดับที่ดี โดยอัตราการเช่าสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 ของปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 93.9 สำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจนั้น ค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยมีระดับสูงที่สุดใน

กรุงเทพมหานครที่ 955 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 6.8

นอกจากนี้ ภาวะขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2559 โดยอุปสงค์ยังคงเติบโตสูงขึ้นในขณะที่อุปทานมีอยู่อย่างจำกัด และเมื่ออัตราการเช่าและอุปสงค์เติบโตอย่างต่อเนื่องนั้น มีการคาดการณ์ว่าภายใน 2 ปีในอนาคต พื้นที่อาคารสำนักงานจะประสบภาวะขาดแคลน ส่งผลทำให้เจ้าของอาคารมีการปรับราคาเช่าขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของอาคารเป็นหลัก อาคารสำนักงานเกรดเอทั้งในและนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจปรับขึ้นราคาเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานเกรดบี (ที่มา: บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

7. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแต่ละโครงการมีจุดเด่นเฉพาะตัว

แต่ละโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีจุดเด่นที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว เช่น โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีสัดส่วนพื้นที่ของอาคารที่เป็นพื้นที่เช่าร้านค้าค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอด้วยกัน โดยมีสัดส่วนพื้นที่ร้านค้าประมาณร้อยละ 26.78 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ หรือมากกว่า 1 ใน 4 โดยพื้นที่เช่าร้านค้า และการก่อสร้างภายนอกมีการตกแต่งให้ดูเป็นศูนย์การค้าอย่างชัดเจน ทำให้พื้นที่เช่าร้านค้าภายใน เมอร์คิวรี วิลล์ มีความดึงดูดต่อผู้เช่า เนื่องจากมีการให้บริการทั้งจากผู้ที่ใช้สำนักงานในอาคารและผู้คนจากภายนอกที่แวะเวียนเข้ามาใช้บริการต่างๆ ในขณะเดียวกันก็ช่วยเกื้อหนุนการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ในส่วนของชั้นบนของอาคารด้วย

สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น เป็นอาคารสำนักงานแห่งแรกของประเทศไทยที่ได้รับ BCA Green Mark Certification จาก The Building and Construction Authority (BCA) ซึ่งเป็นหน่วยงานของกระทรวงพัฒนาชาติของประเทศสิงคโปร์ เพื่อเป็นการแสดงความยอมรับในด้านการบริหารจัดการอาคารภายใต้มาตรฐานที่เป็นสากลและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นอีกหนึ่งคุณสมบัติของโครงการในการดึงดูดผู้เช่า

นอกจากนี้ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังเป็นทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (freehold) ซึ่งถือว่าเป็นประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่หายากในบริเวณทำเลที่ตั้ง อันนับเป็นจุดเด่นของการลงทุนของกองทรัสต์ดังกล่าวด้วยสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์นั้นคิดเป็นส่วนใหญ่ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเข้าลงทุนครั้งแรก หรือประมาณร้อยละ 66 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

8. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันภายในวงเงินไม่เกิน 2,280 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท รวมทั้งวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์ต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว ในขณะที่เดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้แก่ลูกค้าของตนที่ทำธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน เช่น ในเรื่องเกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ อีกทั้งยังมีลักษณะเป็นทางการค้ำปกติ (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน)

9. กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

เงินได้ของกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 533) พ.ศ. 2555

10. ความสอดคล้องระหว่างผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้มีการกำหนดโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานและบริหารกองทรัสต์ในทิศทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ กล่าวคือ นอกจากค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดจากการหารายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน และลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงขึ้นจากการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีแรงจูงใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.2.4 การให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Refinance)

กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น กองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กับธนาคารผู้ให้กู้ในปัจจุบัน จำนวน 2 แห่งและนำไปชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่กับผู้ถือหุ้นเดิม (Refinance) หรือเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ทั้งนี้ ในเบื้องต้นวงเงินกู้ดังกล่าวรวมทั้งสิ้นจะมีจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์จะใช้เพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมนั้นจะมาจากกระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ผู้กู้	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 900 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) บวกร้อยละ 2
อายุเงินกู้	ไม่มีกำหนด
การชำระเงินต้น	ชำระคืนครั้งแรกจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และชำระคืนครั้งที่สองจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ส่วนที่เหลือชำระคืนเมื่อทวงถาม
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส หรือชำระเมื่อทวงถาม
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัทเห็นว่าการให้กองทรัสต์ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้นั้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างการเข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ซึ่งสามารถพบเห็นได้โดยทั่วไปในรูปแบบการเข้าลงทุนของบริษัทจำกัด และบริษัทจดทะเบียน โดยประโยชน์ที่สำคัญที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้นั้น ได้แก่ การลดข้อจำกัดในการส่งผ่านกระแสเงินสดจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์เพื่อนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัด และมีการบันทึกรายการบัญชีตามมาตรฐานบัญชีที่ยอมรับทั่วไป โดยรูปแบบการบันทึกบัญชีนั้นจะส่งผลให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (Depreciation) การปรับลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน (Unrealized loss) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (Accrued Expense) เป็นต้น ดังนั้น บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีเงินสดหลังจากชำระภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ แล้วสูงกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี แต่ไม่สามารถนำเงินสดคงค้างมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1201 ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี จึงต้องมีการกำหนดช่องทางเพิ่มเติมในการนำเงินสดคงค้างดังกล่าวจัดสรรให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์นอกเหนือจากการจ่ายเงินปันผล การที่กองทรัสต์มีการให้เงินกู้ยืมให้แก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้จึงเป็นการเพิ่มช่องทางให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จัดสรรเงินสดคงค้างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้โดยการชำระคืนเงินต้น และ/หรือ การชำระดอกเบี้ยให้แก่กองทรัสต์ โดยเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในรูปแบบของการชำระคืนเงินต้นนั้นจะถูกจ่ายผ่านไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านการลดทุนของกองทรัสต์ ในขณะที่การรับชำระดอกเบี้ยจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นจะถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของกำไรสุทธิของกองทรัสต์และจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

2.3 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

2.3.1 ราคาประเมิน

ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระนั้นเป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยปรับปรุงด้วยโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รายละเอียดของการประเมินค่าสามารถสรุปได้ ดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินมูลค่าหุ้นของ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์โดย ที่ปรึกษาทางการเงิน	ราคาประเมินด้วยวิธีรายได้ (มูลค่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2559) (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออกรายงาน การประเมิน
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ลงทุนทางตรง ไม่เกิน 2,420 ล้านบาท	-	2,212 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		-	2,213 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ลงทุนทางอ้อมโดยการเข้า ถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่เกิน 4,800 ล้านบาท	5,333 ล้านบาท	6,233 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
		5,175 ล้านบาท	6,289 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559

ที่มา :บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

2.3.2 วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนนั้น ผู้ประเมินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีประเมินค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต ซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินในอนาคต คัดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ หรืออาจสรุปได้ว่าวิธีรายได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ความสำคัญกับมูลค่าที่คำนวณโดยวิธีรายได้มากกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากวิธีรายได้สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เหมาะสมกว่า เพราะนำความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ในอนาคตเป็นองค์ประกอบหลักในการคำนวณและลดความสำคัญของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วซึ่งจะไม่ส่งผลต่อผลประกอบการในอนาคต ในกรณีนี้ทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่านั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงธุรกิจสูง สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับเจ้าของทรัพย์สิน จึงควรคิดมูลค่าจากรายได้ที่คาดว่าจะเกิดจากทรัพย์สินนั้นๆ ดังนั้นการเลือกให้ความสำคัญกับมูลค่าที่ประเมินด้วยวิธีรายได้จึงถือว่าเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม สำหรับมูลค่าทรัพย์สินสำหรับจุดประสงค์ในการทำประกันภัย กองทรัสต์จะเลือกใช้มูลค่าที่ผู้ประเมินคิดด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ก่อนหักค่าเสื่อมราคา

ทั้งนี้ หนึ่งในผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กล่าวคือ บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้เลือกใช้วิธีการประเมินค่าเพียงวิธีเดียวสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (ได้แก่วิธี Income Approach) โดยได้ให้เหตุผลว่าทรัพย์สินมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่สามารถประเมินมูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้ เนื่องจากไม่มีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และไม่สามารถประเมินมูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน เนื่องจากไม่สามารถคิดแยกมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินออกเป็น ส่วนๆ ได้ เช่น มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะอาคาร

2.3.3 สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

การประเมินด้วยวิธีรายได้นั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และข้อ 6 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์นั้นสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า (Appraisal Approach)	วิธีรายได้	วิธีรายได้	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินค่านับจากวันที่คาดว่าจะลงทุน (Appraised Period)	19.14 ปี (Leasehold)	19.14 ปี (Leasehold)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
พื้นที่สำหรับให้เช่า (ตารางเมตร)	24,765	24,765	42,887	42,887
อัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่ร้านค้าและ Kiosk ณ วันที่คาดว่าจะลงทุน (Retail Rental Rate) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	พื้นที่ร้านค้า: 1,450 พื้นที่ Kiosk: 1,200 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	พื้นที่ร้านค้าและ Kiosk: 1,409 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	พื้นที่ร้านค้า: 1,100 พื้นที่ส่วนกลาง: 900 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	พื้นที่ร้านค้า: 1,066 พื้นที่ส่วนกลาง: 849 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด
อัตราการเติบโตของค่าเช่าร้านค้า (Retail Growth Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 5 ต่อปี	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี	ร้อยละ 5 ต่อปี	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

สมมติฐาน	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเช่าร้านค้า (Retail Occupancy Rate) (ร้อยละ)	ปีที่ 1-10: ร้อยละ 98 ปีที่ 11-18: ร้อยละ 95 ปีที่ 19 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95	<u>พื้นที่ร้านค้า</u> ร้อยละ 98 <u>พื้นที่ส่วนกลาง</u> ปีที่ 1-2: ร้อยละ 99 ปีที่ 3 เป็นต้นไป: ร้อยละ 98	<u>พื้นที่ร้านค้า</u> ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90 <u>พื้นที่ส่วนกลาง</u> ปีที่ 1-2: ร้อยละ 99 ปีที่ 3-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
อัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเช่าลงทุน (Office Rental Rate) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	840 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	855 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	900 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด	900 ทั้งนี้การคำนวณรายได้ค่าเช่าในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าและหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด

สมมติฐาน	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์		โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเติบโตของค่าเช่าสำนักงาน (Office Growth Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 3.5 ต่อปี	ปีที่ 1-4: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 5-7: ร้อยละ 3.3 ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี	ร้อยละ 3.5 ต่อปี	ปีที่ 1-4: ร้อยละ 5.0 ต่อปี ปีที่ 5-7: ร้อยละ 3.3 ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.0 ต่อปี
อัตราการเช่าสำนักงาน (Office Occupancy Rate) (ร้อยละ)	ปีที่ 1-10: ร้อยละ 97 ปีที่ 11-18: ร้อยละ 95 ปีที่ 19 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90	ร้อยละ 98	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 98 ปีที่ 6-8: ร้อยละ 95 ปีที่ 9 เป็นต้นไป: ร้อยละ 90
อัตราคิดลด (Discount Rate) (ร้อยละ)	ร้อยละ 10	ร้อยละ 10	ร้อยละ 9	ร้อยละ 9
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) (ร้อยละ)	-	-	ร้อยละ 6.5	ร้อยละ 6

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าตลาดที่ปรากฏในตารางนี้เป็นอัตราสำหรับผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่าที่ต่อสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตและแนวโน้มผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรม

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และเนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังนั้นราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาซึ่งอ้างอิงการเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้มีการวิเคราะห์มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไว้เพิ่มเติม

เนื่องจากการลงทุนของทรัสต์จะเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม โดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ดังนั้นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนจะอยู่ในรูปแบบของกระแสเงินสดที่ได้รับจากเงินปันผลในฐานะผู้ถือหุ้น ดอกเบี้ยและเงินต้นจากการให้กู้ยืมเงินหรือการเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะชำระให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้กู้หรือผู้รับโอน โดยในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF) เป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมิน เนื่องจากสามารถประมาณกระแสเงินสดในอนาคตได้ และระบุความเสี่ยงเพื่อคำนวณอัตราคิดลดได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ตลอดช่วงระยะเวลาที่ประเมิน โดย ณ ปีสุดท้ายจะมีการคิดมูลค่าโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด (Terminal Growth Rate)

โดยกระแสเงินสดรับที่ได้จากเงินปันผล ดอกเบี้ยและเงินต้นหมายถึง กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน และกระแสเงินสดที่จ่ายสำหรับรายจ่ายของในส่วนของโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งการคิดคำนวณมีสมมติฐานหลักทางการเงินดังต่อไปนี้

- 1) กระแสเงินสดรับที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์หลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน หมายถึง กระแสเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และภาษีโรงเรือน โดยกระแสเงินสดนี้ทางผู้ประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้มีการประเมินตามที่แสดงในรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

(หน่วย: ล้านบาท)	2559 (3M)	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด											
กระแสเงินสดรับที่ได้ จากรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	131	536	568	618	630	635	667	678	661	692	704
กระแสเงินสดจ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการ บริหารทรัพย์สิน	42	171	180	193	197	200	210	214	212	222	227
กระแสเงินสดสุทธิ	90	365	388	425	432	434	457	464	448	470	477
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด											
กระแสเงินสดรับที่ได้ จากรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	132	536	567	607	619	644	677	692	721	758	775
กระแสเงินสดจ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการ บริหารทรัพย์สิน	41	165	176	187	190	199	209	213	223	235	238
กระแสเงินสดสุทธิ	92	371	392	419	429	445	468	479	498	523	536

- 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้จากกองทรัสต์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่อัตราไม่เกิน MLR บวกร้อยละ 2 ต่อปี
- 3) ค่าเสื่อมราคา คือ ค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวในปี 2558
- 4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ต้องชำระ โดยกำหนด ที่อัตราร้อยละ

20

- 5) อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสด ที่นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด อ้างอิงตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน และมีสมมติฐานว่าเอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องหลังจากปีสุดท้าย

อ้างอิงจากสมมติฐานข้างต้นจะสามารถคำนวณกำไรสุทธิของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ได้ อย่างไรก็ตามกำไรสุทธิดังกล่าวจะน้อยกว่ากระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ เนื่องจากกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น นอกจากจะได้รับเงินปันผลซึ่งอ้างอิงจากกำไรสุทธิของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แต่ละปีแล้ว กองทรัสต์จะได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นอกจากนี้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังมีค่าใช้จ่ายที่มีใช้เงินสด ซึ่งได้แก่ ค่าเสื่อมราคา จึงส่งผลให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์สามารถดำเนินการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ได้ซึ่งอ้างอิงจากกำไรสะสมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และ/หรือการชำระคืนเงินต้น โดยกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
	(3M)										
บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด											
กระแสเงินสดสุทธิ	90	365	388	425	432	434	457	464	448	470	477
ค่าเสื่อมราคา	22	89	89	89	89	89	89	89	89	89	34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12	49	53	61	62	63	67	69	66	70	82
กำไรสุทธิ	47	195	214	244	249	251	269	275	262	280	330
บวก: ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
บวก: ชำระคืนเงินต้น	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บวก: ชำระเงินปันผลจากกำไรสะสม	22	49	89	89	89	89	89	89	89	89	34
กระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ	78	316	334	364	370	371	390	395	383	400	395

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

(หน่วย: ล้านบาท)	2559 (3M)	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569
ผลการประเมินมูลค่า	5,175 ล้านบาท										
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด											
กระแสเงินสดสุทธิ	92	371	392	419	429	445	468	479	498	523	536
ค่าเสื่อมราคา	22	89	89	89	89	89	89	89	89	89	34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12	50	54	60	62	65	69	72	76	81	94
กำไรสุทธิ	49	200	217	239	247	260	278	287	302	322	377
บวก: ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
บวก: ชำระคืนเงินต้น	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บวก: ชำระเงินปันผลจากกำไรสะสม	22	49	89	89	89	89	89	89	89	89	34
กระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับ	79	321	337	360	367	380	398	408	423	443	442
ผลการประเมินมูลค่า	5,333 ล้านบาท										

โดยสรุปทางที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า มูลค่าของการเข้าลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 5,175 – 5,333 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินทรัพย์สินและที่ปรึกษาทางการเงิน กำหนดและพิจารณาขึ้นมาภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมิน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือ

ทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น มูลค่าผลประโยชน์จากการประกอบกิจการประเมินได้ตามวิธีนี้ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในราคารวมกันสูงสุดไม่เกินกว่า 7,220 ล้านบาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ถูกจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 7,220 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยราคาในการเข้าลงทุนโดยตรงในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และราคาหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และราคาประเมินต่ำสุดที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินประมาณ 167 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 2.3 บริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่สูง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากทำเลที่ตั้งที่อยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสชิดลมสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศก และสถานีรถไฟฟ้ามหานครสุขุมวิท ซึ่งเป็นจุดตัดของระบบขนส่งมวลชนสองเส้นทางที่สำคัญสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งทำเลดังกล่าวมีอยู่จำกัดและเป็นข้อได้เปรียบที่ไม่แปรผันไปกับค่านิยมของผู้บริโภค และทรัพย์สินของทั้งสองโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นยังมีโอกาสในการจัดหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประเมินไว้ เช่น รายได้เพิ่มเติมในอนาคตจากป้ายโฆษณาบนตัวอาคาร ค่าบริการเวลาบนจอโฆษณา

ทรัพย์สิน	ราคาทรัพย์สิน สูงสุดที่ กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน	ราคาประเมิน ทรัพย์สินต่ำสุด/ มูลค่าหุ้น	ผู้ประเมินราคา
สิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารและงานระบบและ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,420 ล้านบาท	2,212 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
หุ้นร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงาน ระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้นที่เหลือใน บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือโดยบุคคลธรรมดา ที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์	4,800 ล้านบาท ¹	5,175 ล้านบาท	ที่ปรึกษาทางการเงินและ บริษัท อเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด
รวม	7,220 ล้านบาท	7,387 ล้านบาท	

หมายเหตุ: ¹ ราคาทรัพย์สินสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนข้างต้นรวมถึงการลงทุนผ่านการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มียกยืม ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานในปีแรก (ประโยชน์
ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (เช่น ค่าเสื่อม
ราคา)) ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (เมื่อ
กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 7,220 ล้านบาท) อยู่ที่ร้อยละ 5.17 มีความสมเหตุสมผลเมื่อ
เทียบกับสภาวะตลาดในปัจจุบัน รวมถึงเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.82 (ค่าเฉลี่ยตามมูลค่า
การลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และประเภทสิทธิการเช่า โดยมีอัตราผลตอบแทนประมาณร้อยละ 5.65 สำหรับกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนทั้งหมดในกรรมสิทธิ์ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) และประมาณร้อยละ 6.16 สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่มีการลงทุนทั้งหมดในสิทธิการเช่า (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทและกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์) คำนวณจากอัตราเงินปันผล (Dividend Yield) เฉลี่ยตามมูลค่าตลาด 1 ปีย้อนหลัง (17 มีนาคม
2558 - 16 มีนาคม 2559) และราคาปิด ณ วันที่ 16 มีนาคม 2559 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานให้เข้าดังกล่าว

ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกู้ยืม โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (<http://www.set.or.th>)

การที่อัตราผลตอบแทนในปีแรกแตกต่างกันนั้นมีสาเหตุได้จากหลายกรณีเช่น รูปแบบการเข้าลงทุน คุณภาพและทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติม เป็นต้น โดยทั้งโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางของกรุงเทพมหานคร ตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส และในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงร้อยละ 95.87 – ร้อยละ 98.90 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการทั้ง 2 แห่งมีศักยภาพสูงและมีข้อได้เปรียบเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานอื่นในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังเป็นโครงการที่มีคู่แข่งในทำเลเดียวกันค่อนข้างน้อยและมีโอกาสที่จะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ ในทำเลเดียวกันกับโครงการทั้งสองแห่งนั้นค่อนข้างต่ำ

ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานในปีแรก (ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (เช่น ค่าเสื่อมราคา)) ของกองทรัสต์ในกรณีมีการกู้ยืมเงินจะเท่ากับร้อยละ 6.10³ แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน

ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักการรวมกันในราคาต่ำสุดของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย (แล้วแต่ว่าราคาใดจะต่ำกว่า) ที่ประมาณ 7,012 ล้านบาท นักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้นที่ร้อยละ 6.41 โดยสามารถสรุปรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

³ โดยกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกิน 2,150 ล้านบาท ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

	ราคาซื้อ	อัตราเงินจ่าย จากการ ดำเนินงาน (1)	ผลตอบแทนที่ เทียบเคียงได้	เงินลงทุน (2)	อัตราเงินจ่าย ของกองทรัสต์ (1) + (2)
กรณีที่กองทรัสต์จะซื้อ ทรัพย์สินหลักในราคา สูงสุดโดยมีการกู้ยืมเงิน	7,220	6.10%	-	0.88%	6.98%
กรณีที่กองทรัสต์จะซื้อ ทรัพย์สินหลักในราคา ต่ำสุดของราคาประเมิน หรือราคาซื้อขาย (แล้วแต่ว่าราคาใดจะต่ำ กว่า) โดยมีการกู้ยืมเงิน	7,012	6.41%	-	0.89%	7.30%
กรณีที่กองทรัสต์จะซื้อ ทรัพย์สินหลักในราคา สูงสุดโดยไม่มี การกู้ยืม เงิน	7,220	5.17%	5.82%	0.75%	5.92%

นอกจากนี้ ประเมินการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาดขณะที่ทำการเสนอขาย โดยผ่านการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) ทั้งนี้ อุปสงค์และอุปทานในตลาดในขณะนั้นจะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและมีการเสนอขายของกองทรัสต์อื่น ๆ ในขณะนั้นหรือไม่ ตลอดจนผลตอบแทนของกองทรัสต์อื่น ๆ ที่เสนอขาย ณ เวลานั้นด้วย

ความเห็นบางประการเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่ามูลค่ารวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนแตกต่างจากราคาประเมินรวมของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอย่างไม่มีนัยสำคัญ นอกเหนือจากนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ตั้งอยู่บนพื้นฐานการคำนวณที่สำคัญคือ เป็นการกำหนดสมมติฐานจากรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายและสภาพอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ทำการประเมินราคาเป็นเกณฑ์ ซึ่งบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มเติม และปรับลดค่าใช้จ่ายรวมถึงสมมติฐานอื่นๆ ซึ่งแตกต่างจากสมมติฐานผู้ประเมินอิสระ ดังนี้

1. ทรัสต์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีโอกาในการจัดการรายได้อื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัสต์สินอิสระได้มีการประเมินไว้ ซึ่งรายได้อื่นๆเพิ่มเติมนั้นประกอบด้วย ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่สำหรับป้ายโฆษณาบนตัวอาคาร ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการเวลาบนจอโฆษณา เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามในการจัดการรายได้เพิ่มเติมดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะมีต้นทุนในการดำเนินการและอาจต้องมีการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนจะดำเนินการดังกล่าวได้
2. ทรัสต์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีโอกาในการจัดการรายได้เพิ่มเติมหรือลดค่าใช้จ่ายอันเป็นผลมาจากการที่อาคารทั้ง 2 แห่งถูกบริหารโดยบริษัท ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์เช่น บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้ให้บริการภายนอกมากยิ่งขึ้นและส่งผลให้สามารถจัดจ้างผู้ให้บริการภายนอกได้ในราคาที่ถูกลง การแนะนำผู้เช่ารายย่อยไปให้อีกอาคารหนึ่ง เป็นต้น
3. บริษัทประกอบด้วยบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในด้านการเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาและปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัสต์สิน ดังนั้นจึงมีโอกาที่กองทรัสต์จะใช้ความเชี่ยวชาญดังกล่าวของบริษัทในการดำเนินการพัฒนาเพิ่มศักยภาพของทรัสต์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาเรียกเก็บค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และปรับอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการในอัตราที่สูงยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดต้นทุนเพิ่มเติม

2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก

1. สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Share Sale Agreement)

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว

1. สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติโครงการจัดตั้ง TPRIME ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ และการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ TPRIME
2. ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว และเงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกดังกล่าว ได้ถูกโอนไปยังบัญชีของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,450,000,000 บาท (อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจใช้สิทธิผ่อนผันเงื่อนไขนี้ได้แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขาย)
3. ทรัสต์ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์และผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืม เพื่อให้สินเชื่อเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 2,150,000,000 บาท แก่ TPRIME เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) (อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจใช้สิทธิผ่อนผันเงื่อนไขนี้ได้แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขาย)
4. มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญากู้ยืมจนครบถ้วนแล้ว
5. คู่สัญญาที่ปรากฏในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ (Trust Deed) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเสร็จ
6. การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนแล้ว

ผู้ขาย	1. บริษัท Venus Real Estate Investment Limited (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมอริเชียส) ("Venus") และ 2. นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("TPRIME") โดยทรัสต์

<p>ผู้ค้าประกัน</p>	<p>บริษัท Wideachieve Holdings Limited (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์) โดยผู้ค้าประกันมีหน้าที่ในการรับผิดชอบร่วมกับ Venus หากมีการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันที่ Venus เป็นผู้ให้</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>1. หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (“บริษัท”) (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย จำนวนทั้งสิ้น 5,000,000 หุ้น โดยแบ่งออกเป็น</p> <p>(1) หุ้นบุริมสิทธิซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 1,950,000 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Venus และ</p> <p>(2) หุ้นสามัญซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 3,049,999 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายสุชาติ เจียรานุสสติ</p> <p>ทั้งนี้ผู้ขายต้องดำเนินการเพื่อให้หุ้นสามัญซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 1 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายภักดี ภักดีนรา โอนมายังผู้ซื้อด้วย</p> <p>2. ผู้ขายจะต้องดำเนินการเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ในหุ้น (รวมถึงสิทธิในเงินปันผล หรือการกระจายผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่หรือหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ตามสัญญา) โดยปลอดจากภาระผูกพันใดๆ</p> <p>3. ผู้ขายจะต้องดำเนินการให้มีการสละสิทธิในการซื้อหุ้นก่อนใดๆ ที่มีอยู่เหนือหุ้นของบริษัท ก่อนหรือในวันที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ตามสัญญา</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>4,800,000,000 บาท หักด้วย (1) หนี้เงินกู้ที่คงค้างต่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (2) หนี้สินค้างจ่ายอื่นๆ (Other Indebtedness) (3) ภาระผูกพันในการกู้ยืมเงินที่คงค้างต่อบริษัทในเครือ (Intra-Group Financing Payables) และ (4) การจ่ายเงินเกินจำนวน (Leakage) และอาจมีการปรับลดหรือเพิ่มตามปริมาณเงินสดคงค้างในบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ราคาซื้อขายจะไม่เกิน 4,801,000,000 บาท โดยชำระในวันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นที่ซื้อขาย (Closing)</p>
<p>ทรัพย์สินอ้างอิง (Underlying Asset)</p>	<p>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท) และสิทธิในสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าโตก (ซึ่งบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นบริษัทที่บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นคู่สัญญา)</p>
<p>ลักษณะการซื้อขาย</p>	<p>การซื้อขายหุ้นตามสัญญานี้เป็นการซื้อขายหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในคราวเดียวกัน</p>

เงื่อนไขบังคับก่อน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ซื้อได้รับการอนุมัติที่จำเป็นต้องได้รับภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการเข้าซื้อหุ้น และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว 2. Venus ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นต้องได้รับภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการขาย และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว 3. ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้รับหลักประกันเพื่อและในนามของเจ้าหนี้มีประกันสำหรับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท) ได้ดำเนินการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามหนังสือตกลงกระทำการ (Letter of Undertaking) ลงวันที่ 8 กันยายน 2551 เพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญานี้ 4. ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้รับหลักประกันเพื่อและในนามของเจ้าหนี้มีประกันสำหรับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท) ได้ดำเนินการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามสัญญาต่อยสิทธิ์ (Subordination Agreement) ลงวันที่ 8 กันยายน 2551 เพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญานี้ 5. ผู้ถือหุ้นแต่ละรายของบริษัทได้ดำเนินการสละสิทธิการซื้อหุ้นก่อน (right of first refusal) ตามข้อ 6 ของข้อบังคับของบริษัท 6. ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติการโอนหุ้นของบริษัทภายใต้สัญญานี้ตามข้อ 10 ของข้อบังคับของบริษัท 7. บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น (“กลุ่มบริษัท”) ได้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งการสละสิทธิ ความยินยอม และการอนุมัติที่จำเป็นแก่การซื้อขายหุ้น และการทำธุรกรรมอื่นๆ ตามที่แต่ละบริษัทเกี่ยวข้องกับภายใต้สัญญานี้ 8. ไม่มีการดำเนินการฟ้องร้อง โดยบุคคลใดๆ ต่อหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ หรือโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ เพื่อที่จะระงับ ยับยั้ง หรือแทรกแซงโดยวิธีใดๆ ซึ่งการถือครองกรรมสิทธิ์ในกิจการและทรัพย์สินของผู้ซื้อหรือของกลุ่มบริษัทอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งจะจำกัดการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นของผู้ซื้อ รวมถึงการเรียกร้องให้ผู้ซื้อต้องจำหน่ายไปซึ่งหุ้นที่ซื้อขายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด
ข้อตกลงกระทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (Pre-	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ข้อตกลงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ</u> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้ขายตกลงดำเนินการให้กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติธรรมดาตามที่เคยดำเนินการมาก่อน เว้นแต่ในกรณีที่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก

<p>closing Obligations)</p>	<p>ผู้ซื้อหรือเพื่อดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>1.2 ผู้ขายตกลงดำเนินการเพื่อมิให้กลุ่มบริษัททำธุรกรรมดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ โดยที่ผู้ซื้อจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรและจะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยเร็ว เช่น</p> <p>(ก) เข้าทำสัญญาหรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 1,500,000 บาทต่อรายการ และรวมทั้งหมดเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 5,000,000 บาท (แต่ละกรณีไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ข) เข้าทำ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ซึ่งไม่อาจจะยกเลิกได้โดยการแจ้งล่วงหน้าไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย หรือนอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา หรือมีผลให้ค่าใช้จ่ายประจำปีรวมเป็นจำนวนเงินทั้งหมดเกินกว่า 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ค) เข้าครอบครอง หรือตกลงที่จะเข้าครอบครองทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญหรือหุ้น หรือเข้าทำ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ที่จะกระทำการดังกล่าว ซึ่งต้องจ่ายค่าตอบแทน ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิดชอบเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ง) จำหน่าย หรือตกลงที่จะจำหน่ายไปซึ่งส่วนใดของทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าราคาตลาด</p> <p>(จ) เข้าครอบครอง หรือตกลงที่จะเข้าครอบครอง ซึ่งหุ้นหรือผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วน หรือองค์กรธุรกิจอื่น</p> <p>(ฉ) กู้ยืมเงิน</p> <p>(ช) จัดสรรหรือออกหุ้น หรือหุ้นกู้ ของกลุ่มบริษัท หรือสิทธิใดๆ เพื่อจองซื้อหุ้นดังกล่าว</p> <p>(ซ) ชำระคืน ขายคืน หรือซื้อคืน ซึ่งหุ้นหรือหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท</p> <p>(ฌ) ให้กู้ยืมเงิน นอกเหนือไปจากการให้สินเชื่อทางการค้าตามปกติธรรมดาในการประกอบธุรกิจแก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่กลุ่มบริษัท</p> <p>(ญ) พ้องร้อง หรือประนีประนอมยอมความในการดำเนินการตามกฎหมาย เว้นแต่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเรียกชำระหนี้ตามการประกอบธุรกิจอันเป็นปกติธรรมดา</p>
------------------------------------	--

	<p>(ฎ) ดำเนินการเพื่อให้มีการชำระเงินโดยลูกหนี้ก่อนวันที่หนี้ถึงกำหนดชำระโดยปกติ</p> <p>(ฏ) ชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทางการค้าล่าช้ากว่าวันครบกำหนดการชำระหนี้ดังกล่าว</p> <p>(จ) แก้ไขในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เกี่ยวกับข้อตกลงการจัดหาสินค้า และบริการ</p> <p>(ฉ) กระทบการเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none">(1) ดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออาคาร หรือทำการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออาคารตามที่ได้รับอนุญาต นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดาหรือตามที่ผู้ซื้อร้องขอเพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญา(2) ดำเนินการใดๆ ในการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา(3) ทำการยกเลิกหรือบอกเลิก สละสิทธิ หรือไม่แจ้งเพื่อต่ออายุ ข้อตกลงหรือใบอนุญาต อันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับแต่ละกลุ่มบริษัท เว้นแต่เป็นการยกเลิกสัญญาเข้ากับผู้เช่ารายย่อยเมื่อสิ้นอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว(4) เข้าทำหรือเปลี่ยนแปลงข้อตกลง ใบอนุญาต หรือข้อผูกพันใดๆ ที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา <p>(ฅ) กระทบการต่อไปนี้ (เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนด)</p> <ol style="list-style-type: none">(1) ทำการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงและเงื่อนไขการจ้าง (รวมถึงค่าตอบแทน บำนาญ และสวัสดิการอื่น) ของพนักงานของกลุ่มบริษัท นอกเหนือไปจากการเพิ่มขึ้นตามปกติธรรมดาซึ่งผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบทันทีตามสมควร(2) ให้ หรือตกลงจะให้ ค่าตอบแทนพิเศษ หรือผลประโยชน์อื่นใด แก่พนักงานของกลุ่มบริษัท หรือผู้ที่อยู่ในความอุปการะของพนักงานนั้นๆ นอกเหนือไปจากการให้ตามธรรมเนียมปฏิบัติตามปกติธรรมดา(3) เลิกจ้างพนักงานของกลุ่มบริษัท เว้นแต่พนักงานได้กระทำความผิด(4) ให้สิทธิในหุ้น แบ่งปันผลกำไร ให้เงินโบนัส หรือให้ผลประโยชน์อื่น
--	--

	<p>เป็นสิ่งจูงใจโดยวิธีอื่นใด แก่พนักงานของกลุ่มบริษัท</p> <p>(ณ) เข้าทำสัญญาค้ำประกัน สัญญาชดใช้ความเสียหาย หรือข้อตกลงอื่นใดที่มีผลเป็นการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลภายนอก หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในกรณีใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา</p> <p>(ด) เปลี่ยนแปลงมาตรฐานหรือนโยบายทางบัญชี หรือแก้ไขข้อบังคับของกลุ่มบริษัท เว้นแต่เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามมาตรฐานการบัญชี</p> <p>(ต) เปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณ นโยบาย หลักการ หรือแนวปฏิบัติทางภาษี หรือวิธีการรายงานทางภาษี เข้าทำข้อตกลงกับหน่วยงานทางภาษีอากรเข้าทำ หรือเปลี่ยนแปลงข้อเรียกร้องทางภาษีที่สำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงการยื่นแบบรายงานภาษีอากรในส่วนที่สำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อตกลงดังกล่าวที่มีผลอยู่ ซึ่งในกรณีดังกล่าวคาดหมายได้ว่าจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางภาษีเพิ่มขึ้น เว้นแต่จะเป็นไปโดยสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ผ่านมา หรือเพื่อการปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวปฏิบัติของหน่วยงานทางภาษีอากร</p> <p>(ท) เปลี่ยนแปลงภูมิสำเนาเพื่อวัตถุประสงค์ทางภาษี</p> <p>ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อการดำเนินการ (1) โดยกลุ่มบริษัทเพื่อลดผลกระทบใดๆ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือมหันตภัยอันเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท หรือ (2) เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่างๆ</p> <p>2. ข้อตกลงเกี่ยวกับการประกันภัย</p> <p>2.1 ผู้ขายต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทยังคงใช้บังคับได้ ตามเงื่อนไขและความคุ้มครองที่เป็นอยู่</p> <p>2.2 ผู้ขายต้องดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถปฏิบัติได้ เมื่อทราบว่าอาจเรียกร้องได้จากบริษัทประกันภัยของกลุ่มบริษัท และไม่กระทำการใดๆ อันกระทบสิทธิดังกล่าว</p> <p>2.3 เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ ผู้ขายต้องไม่ดำเนินการให้มีการประนีประนอมลดค่าสินไหมทดแทนในนามของกลุ่มบริษัทที่อาจเรียกร้องได้จากบริษัทประกันภัยต่ำกว่าร้อยละ 50 ของค่าสินไหมทดแทนที่เรียกร้อง เว้นแต่ค่าสินไหมทดแทนที่เรียกร้องดังกล่าวมีจำนวนไม่เกิน 2,000,000 บาท</p>
--	--

	<p>3. <u>ข้อตกลงอื่นๆ ของผู้ขาย</u></p> <p>ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ผู้ขายต้องดำเนินการให้ผู้ซื้อทำความเข้าใจกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท และให้ผู้ซื้อ รวมทั้งตัวแทนของผู้ซื้อสามารถเข้าตรวจสอบบันทึกสมุดบัญชี ข้อมูล และเอกสารต่างๆ ของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้ขายอาจปฏิเสธที่จะดำเนินการดังกล่าวได้หากการดำเนินการนั้นเป็นการแทรกแซงการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทหรือก่อให้เกิดภาระแก่ผู้ขายหรือกลุ่มบริษัทจนมากเกินไป</p>
<p>ข้อตกลงกระทำ การ ณ วันโอน กรรมสิทธิ์ (Closing Date)</p>	<p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ในหน้าที่ซื้อขาย ผู้ขายและผู้ซื้อมีหน้าที่หลักที่ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้</p> <p><u>หน้าที่ของผู้ขาย</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายแก่ผู้ซื้อ2. Venus ส่งมอบสำเนาเอกสารแสดงการอนุมัติของ Venus ที่จำเป็นแก่การเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้แก่ผู้ซื้อ3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้อ<ol style="list-style-type: none">3.1 ตราสารการโอนหุ้นในบริษัทและใบหุ้นที่เกี่ยวข้อง3.2 ใบหุ้นใหม่ที่ออกในนามของผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด3.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีการลงทะเบียนชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น3.4 หนังสือขอยืนยันบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับใหม่ที่มีชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งลงนามแล้ว3.5 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เสนอโดยผู้ซื้อ3.6 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทตามที่เสนอโดยผู้ซื้อ3.7 คำร้องขอจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมการและการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งลงนามแล้ว3.8 ตราสารการโอนหุ้นในบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นและใบหุ้นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใบหุ้นใหม่ที่ออกในนามของผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด

	<p>3.9 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นที่มีการลงทะเบียนชื่อผู้ซื้อ และ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น</p> <p>3.10 หลักฐานการสละสิทธิการซื้อหุ้นก่อนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น</p> <p>3.11 หลักฐานแสดงว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นได้มีมติอนุมัติการโอนหุ้นตามข้อ 10 ของข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น</p> <p>3.12 หนังสือขอยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นฉบับใหม่ที่มีชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p>3.13 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นบุคคลที่เสนอโดยผู้ซื้อ</p> <p>3.14 คำร้องขอจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p><u>หน้าที่ของผู้ซื้อ</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อแก่ผู้ขาย 2. ส่งมอบสำเนาเอกสารแสดงการอนุมัติที่จำเป็นแก่การเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของผู้ซื้อ 3. ชำระเงินค่าหุ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา 4. ดำเนินการให้บริษัทและบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นชำระคืนหนี้แก่บริษัทในกลุ่มผู้ขาย และให้แต่ละบริษัทในกลุ่มผู้ขายชำระคืนหนี้ให้แก่บริษัทและบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น 5. ดำเนินการให้บริษัทชำระคืนหนี้เงินกู้ทั้งหมดจาก Venus และ Venus รับทราบการชำระคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว
<p>คำรับรอง และคำรับประกัน</p>	<p><u>คำรับรองของผู้ขาย</u></p> <p>ผู้ขายให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ซื้อ ซึ่งสรุปโดยสาระสำคัญได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 คำรับรองทั่วไป <p>(ก) ผู้ขาย ผู้ค้าประกัน และกลุ่มบริษัท เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศที่ได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง</p>

	<p>(ข) ผู้ขาย และผู้ค้ำประกัน มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) สัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมาย และผูกพัน ผู้ขาย และผู้ค้ำประกันตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละฉบับ</p> <p>(ง) การเข้าทำสัญญาและส่งมอบทรัพย์สิน ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขาย และผู้ค้ำประกันตามสัญญา มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใด ซึ่งผู้ขายหรือผู้ค้ำประกันได้ทำไว้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา หรือ กฎเกณฑ์ที่มีผลบังคับใช้กับผู้ขายและผู้ค้ำประกัน</p> <p>2.2 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – หุ้น</p> <p>(ก) ผู้ขายและผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นเจ้าของและผู้รับประโยชน์ในหุ้นแต่เพียงผู้เดียว โดยชอบตามกฎหมาย และมีสิทธิออกเสียง และสิทธิอื่นๆ ในหุ้นที่เป็นเจ้าของ หุ้นที่ออกแล้วของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นจำนวนทั้งหมดที่มีการออกนั้น ซึ่งการออกหุ้น และจัดสรรหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการชำระค่าหุ้นแต่ละหุ้นนั้นเต็มมูลค่าแล้ว</p> <p>(ข) ไม่มีบุคคลใดมีสิทธิเรียกร้องให้จัดสรร จำหน่าย จ่าย โอน แปลงสภาพ หรือ ชำระคืนหุ้นหรือหลักทรัพย์ตราสารใดๆ ของกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต</p> <p>(ค) หุ้นของกลุ่มบริษัททั้งหมดมิได้เป็นหลักประกัน หรือตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ</p> <p>(ง) ได้มีการให้ความยินยอมหรือจะมีการให้ความยินยอมสำหรับการโอนหุ้นที่ซื้อขาย รวมทั้งหุ้นจำนวน 1 หุ้นที่ถือโดยนายภักดี ภักดีนรา ภายในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(จ) นอกเหนือจากการมอบอำนาจตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการมอบอำนาจแก่บุคคลใด ซึ่งยังมีผลบังคับ เพื่อให้เข้าทำข้อตกลงใดๆ หรือกระทำการใดๆ แทนบริษัท เว้นแต่เป็นการมอบอำนาจแก่พนักงาน ที่ปรึกษา ผู้ให้บริการ และตัวแทนของบริษัทเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามปกติของการดำเนินธุรกิจตามหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว</p> <p>(ฉ) กลุ่มบริษัทไม่อยู่ภายใต้การปรับโครงสร้างกิจการ รวมถึงการควบรวม การแยก หรือยุบกิจการ ภายในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา รวมทั้งไม่อยู่ในระหว่างการ</p>
--	--

	<p>ดำเนินการหรือมีแผนจะดำเนินการแต่อย่างใด</p> <p>2.3 คำรับรองเกี่ยวกับเอกสารของบริษัท</p> <p>(ก) เอกสารเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัทที่ผู้ซื้อได้ตรวจสอบนั้นถูกต้องและเป็นสำเนาที่ถูกต้องของเอกสารนั้น และกลุ่มบริษัทไม่ได้กระทำการอันขัดกับเอกสารเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทแต่อย่างใด</p> <p>(ข) สมุดทะเบียน เอกสารสำคัญ บัญชี และเอกสารอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทต้องจัดทำและเก็บรักษาตามกฎหมายนั้นได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้ตรงกับเหตุการณ์ปัจจุบัน ได้มีการเก็บรักษาไว้ถูกต้องตามกฎหมายและประกอบด้วยข้อมูลและเอกสารมติด่างๆ ที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้อง</p> <p>2.4 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านบัญชีและภาษีอากร</p> <p>(ก) งบการเงินของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยสอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับทั่วไป และสะท้อนรายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และฐานะทางการเงินที่ถูกต้องครบถ้วน</p> <p>(ข) งบการเงินของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นบนพื้นฐานที่สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา</p> <p>(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับภาระภาษีอากรที่อาจถูกประเมินได้มีระบุในงบแสดงฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทครบถ้วนตามที่ระบุ</p> <p>2.5 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท - ด้านภาระผูกพันทางการเงิน</p> <p>(ก) รายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันทางการเงินทั้งหมด (รวมถึงเงินกู้ พันธบัตร และตราสารป้องกันความเสี่ยง) ของกลุ่มบริษัท ได้เปิดเผยแก่ผู้ซื้อ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันดังกล่าว และการทำธุรกรรมใดๆ ตามสัญญาไม่กระทบต่อภาระผูกพันทางการเงินที่มีอยู่ดังกล่าว</p> <p>(ข) ไม่มีการค้ำประกัน ข้อตกลงชดใช้ค่าเสียหาย หรือการรับประกันอื่นใดในทำนองเดียวกันโดย หรือเพื่อประโยชน์ของกลุ่มบริษัท นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา</p> <p>(ค) นอกเหนือจากหนี้และความรับผิดที่ปรากฏอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินและที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้ และหนี้และความรับผิดอันเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจตามปกติของบริษัท กลุ่มบริษัทมิได้มีหนี้ค้างชำระหรือความรับผิดต่อ</p>
--	---

	<p>เจ้าหนี้อื่นใด</p> <p>2.6 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านภาษี</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) กลุ่มบริษัทได้มีการดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ การคำนวณภาษีเงินได้ และการให้ข้อมูลใดๆ ที่กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องทำ ภายในระยะเวลาที่กำหนด อย่างถูกต้องเหมาะสม และเป็นปัจจุบัน และไม่มีแนวโน้มที่จะอยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือการประเมินโดยหน่วยงานทางภาษีอากรแต่อย่างใด(ข) รายละเอียดความยินยอม ข้อตกลง หรือการดำเนินการอื่นใดในทางภาษีอากรที่กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้น และพนักงานของกลุ่มบริษัทได้รับหรือเข้าทำ ซึ่งอาจมีผลเกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางภาษีอากรไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ได้รับการเปิดเผยต่อผู้ซื้อแล้ว(ค) ภาระภาษีใดๆ ที่กลุ่มบริษัทมีหน้าที่จะต้องชำระ ได้รับการชำระครบถ้วนแล้ว(ง) รายละเอียดการประเมินภาษีอากรโดยหน่วยงานทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัท ได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อแล้ว(จ) กลุ่มบริษัทเป็นผู้เสียภาษีอากรตามภูมิลำเนาอันเป็นสถานที่ที่ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง และมีได้มีภูมิลำเนาอื่นใดมาก่อนตลอดระยะเวลา นับจากจดทะเบียนจัดตั้งจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์(ฉ) กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอันเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างครบถ้วนแล้ว เว้นแต่ภาระภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างที่เกิดขึ้นจากการคำนวณภาษีซื้อและภาษีขายในช่วงเวลาที่ระบุ <p>2.7 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา(ข) กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดในใบอนุญาตทั้งหมดที่จำเป็นแก่การประกอบธุรกิจและได้เปิดเผยใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าวต่อผู้ซื้อแล้ว(ค) กลุ่มบริษัทมิได้ตกอยู่ภายใต้การตรวจสอบหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้มีการระงับ ยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงใบอนุญาต หรืออาจเกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินหรือกิจการของกลุ่มบริษัท(ง) กลุ่มบริษัทมิได้รับคำบอกกล่าวหรือหมายเรียกใดๆ อันเนื่องมาจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ หรือบังคับให้กลุ่มบริษัทละเว้นการ
--	---

	<p>กระทำการ หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท</p> <p>(จ) ไม่มีใบอนุญาตใดของกลุ่มบริษัทถูกเปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือไม่ได้ทำการต่ออายุ</p> <p>2.8 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สิน</p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง อาคาร ที่ดิน และสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของ ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์</p> <p>(ข) กลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายและมีสิทธิรับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในทรัพย์สินอ้างอิงและทรัพย์สินอื่นๆ ตามที่ปรากฏในงบการเงิน (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สิน”)</p> <p>(ค) ทรัพย์สินมิได้เป็นหลักประกัน หรือ ตกเป็นทรัพย์สินจำนอง หรือ ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันอื่นใด เว้นแต่การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(ง) ไม่มีคำบอกกล่าว หรือข้อพิพาทใดๆ ระหว่างกลุ่มบริษัท กับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอ้างอิง เพื่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท</p> <p>2.9 คำรับรองเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล</p> <p>ข้อมูลซึ่งผู้ขายหรือกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อเป็นข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์นับตั้งแต่ที่ได้เปิดเผยจนถึงปัจจุบัน และผู้ขายมิได้รู้ถึงข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ใดอันมิได้เปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ซื้อซึ่งจะส่งผลให้ข้อมูลเปิดเผยเป็นเท็จ หรือไม่ถูกต้อง</p> <p>2.10 คำรับรองเกี่ยวกับประกันภัย</p> <p>(ก) ทรัพย์สินทั้งหมดของกลุ่มบริษัทซึ่งอาจทำประกันภัยได้ ได้มีการทำประกันภัยไว้ในวงเงินประกันที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้โดยพิจารณาถึงขนาดและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับอัคคีภัยและภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจอย่างเดียวกันเอาประกันภัย โดยได้รับความคุ้มครองในส่วนของอุบัติเหตุ การสูญหาย เสียหาย การยึดหรือเวนคืนทรัพย์สินโดยรัฐบาลต่างประเทศ ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมและความเสี่ยงอื่นๆ ที่โดยปกติได้รับความคุ้มครอง</p>
--	--

	<p>(ข) กรมธรรม์ประกันภัยทุกฉบับยังคงสมบูรณ์ มีผลผูกพัน และใช้บังคับได้ โดยมีการชำระเบี้ยประกันตามที่กำหนด</p> <p>(ค) ไม่มีการผิดข้อตกลง เงื่อนไข หรือคำรับรองที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งอาจทำให้ผู้รับประกันภัยมีสิทธิปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน หรือยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย</p> <p>(ง) ไม่มีการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเกินกว่า 1,000,000 บาทในช่วงเวลา 1 ปีที่ผ่านมา และไม่มีการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเกินกว่า 1,000,000 บาท ที่ยังคงค้างชำระ</p> <p>2.11 คำรับรองเกี่ยวกับข้อพิพาท</p> <p>(ก) กลุ่มบริษัท ไม่ถูกฟ้อง หรือเกี่ยวข้อง หรือตกอยู่ภายใต้ ข้อพิพาท กระบวนการไกล่เกลี่ย กระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือ กระบวนการฟ้องร้องคดีในศาล (นอกเหนือจากการที่กลุ่มบริษัทฟ้องเรียกชำระหนี้ในฐานะโจทก์อันเกิดจากการประกอบธุรกิจตามปกติธรรมดา ซึ่งมีจำนวนทุนทรัพย์ไม่เกิน 1,000,000 บาท) รวมทั้งไม่มีเหตุการณ์ที่ทำให้กลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบด้วยการดำเนินการดังกล่าว หรือเหตุการณ์ใดซึ่งมีแนวโน้มจะนำไปสู่การดำเนินการดังกล่าวกับกลุ่มบริษัท</p> <p>(ข) กลุ่มบริษัท รวมถึงทรัพย์สิน และกิจการซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของหรือมีผลประโยชน์ มิได้ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือฝ่าฝืนคำสั่งหรือคำพิพากษาใด</p> <p>2.12 คำรับรองเกี่ยวกับการล้มละลาย</p> <p>(ก) กลุ่มบริษัทมิได้อยู่ในภาวะมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ และจะไม่อยู่ในภาวะดังกล่าวเนื่องจากการเข้าทำสัญญา</p> <p>(ข) กลุ่มบริษัทมิได้อยู่ในระหว่างเสนอที่จะดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ ไม่ว่าโดยกระบวนการทางศาลหรือประการใด ซึ่งเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับตามข้อตกลง รวมทั้งไม่ได้อยู่ระหว่างการเริ่มเจรจากับเจ้าหนี้ เพื่อขอผ่อนระยะเวลาการชำระหนี้เนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน</p> <p>(ค) กลุ่มบริษัทมิได้มีการดำเนินการร้องขอให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมถึงไม่มีคำสั่ง คำร้อง มติ หรือการเรียกประชุม เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือกระบวนการล้มละลาย</p> <p>(ง) ไม่มีเจ้าหนี้รายใดของกลุ่มบริษัท ดำเนินการหรือมีสิทธิดำเนินการบังคับ</p>
--	--

	<p>หลักประกันเอาค้ำทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท</p> <p>(จ) กลุ่มบริษัทไม่ได้อยู่ระหว่างผิดนัดชำระหนี้อันเป็นสาระสำคัญที่มีความผูกพันตามสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ และไม่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อต่อรองระยะเวลาการชำระหนี้กับเจ้าหนี้</p> <p><u>คำรับรองของผู้ซื้อ</u></p> <p>ณ วันลงนามจนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อให้คำรับรองและคำรับประกันแก่ผู้ขายว่า ข้อมูลดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลที่แท้จริงและถูกต้อง</p> <p>(ก) ผู้ซื้อเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศไทย และได้รับอนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ผู้ซื้อโดยทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ทั้งปวงตามสัญญานี้และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) สัญญาและเอกสารอื่นตามข้อ (ข) ข้างต้นจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมายและผูกพันผู้ซื้อตามข้อตกลงที่ปรากฏในสัญญาและเอกสารดังกล่าว</p> <p>(ง) ผู้ซื้อได้ดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งการอนุมัติอันจำเป็นแก่การเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงการเข้าทำเอกสารหรือสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้</p> <p>(จ) ในการชำระเงินค่าหุ้น ผู้ซื้อจะมีแหล่งเงินเพียงพอเพื่อปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
--	---

<p>การจำกัดความรับผิดของผู้ขาย</p>	<p><u>ข้อจำกัดด้านระยะเวลา</u></p> <p>ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันของผู้ขาย เว้นแต่ผู้ซื้อได้ส่งหนังสือแจ้งข้อเรียกร้องแก่ผู้ขาย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none">ภายใน 5 ปีหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันหลัก (Fundamental Warranties)ภายใน 2 ปีหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันเกี่ยวกับภาษี (Tax Warranties)ภายใน 1 ปีหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันอื่นๆ ซึ่งมีใช่คำรับรองหรือคำรับประกันหลัก (Fundamental Warranties) หรือคำรับรองหรือคำรับประกันเกี่ยวกับภาษี (Tax Warranties) <p><u>ข้อจำกัดด้านขอบเขตความรับผิด</u></p> <ol style="list-style-type: none">ความรับผิดทั้งหมดของผู้ขายสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันหลัก (Fundamental Warranties) รวมกันแล้วต้องไม่เกิน (ก) ร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหากการผิดรับรองหรือคำรับประกันดังกล่าวเกิดขึ้นภายใน 3 ปีหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) และ (ข) ร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายหากการผิดรับรองหรือคำรับประกันดังกล่าวเกิดขึ้นหลังจาก 3 ปี แต่ภายใน 5 ปีหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing)ความรับผิดทั้งหมดของผู้ขายสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันเกี่ยวกับภาษี (Tax Warranties) รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายความรับผิดทั้งหมดของผู้ขายสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันอื่นๆ รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย <p><u>ข้อจำกัดความรับผิดเนื่องจากเหตุบางประการ</u></p> <p>ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันของผู้ขาย หากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามที่สัญญาที่กำหนด หรือเกิดจากการกระทำของผู้ซื้อ หรือการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีหรือนโยบายเกี่ยวกับภาษีของบริษัทซึ่งผู้ซื้อเป็นผู้กำหนด</p>
---	--

	<p><u>ข้อยกเว้นข้อจำกัดความรับผิดชอบ</u></p> <p>การจำกัดความรับผิดชอบของผู้ขายข้างต้นไม่ใช่บังคับในกรณีที่สิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากการที่ผู้ขายกระทำการฉ้อฉลหรือปกปิดข้อเท็จจริงโดยตั้งใจ</p>
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) หากผู้ขายรายใดผิดคำรับรอง หรือ คำรับประกันซึ่งเป็นสาระสำคัญ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาได้โดยการแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้ขาย ในกรณีนี้ ผู้ขายและผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ ต่ออีกฝ่าย กรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาดังที่กล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการสละสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อ มี เนื่องจากการผิดคำรับรอง หรือ คำรับประกันของผู้ขาย
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	<p>ข้อพิพาทใดๆ ที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้ให้ระงับด้วยวิธีการอนุญาโตตุลาการในฮ่องกงโดยเป็นไปตามกฎของ Hong Kong International Arbitration Centre (HKIAC)</p> <p>การใช้และการตีความข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p>

2. สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าโตเกียว (Contract for Construction of Linkbridge) (“สัญญาต่อเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าโตเกียว”)

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอส”)
ผู้รับสัญญา	บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น
การให้สิทธิตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัญญามีสิทธิใช้ทางเชื่อมตามสัญญาตามระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าบีทีเอสที่ได้รับจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งสิ้นสุดเมื่อพ้นกำหนด 30 ปี หลังจากวันที่ 5 ธันวาคม 2542 หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการใช้งานของทางเชื่อมอันเนื่องมาจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว
คำตอบแทนการดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาต้องชำระค่าบำรุงรักษาทางเชื่อมให้แก่บีทีเอสเป็นรายเดือน ในอัตรา

	<p>เดือนละ 180,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยคู่สัญญาตกลงให้ค่าบำรุงรักษาทางเชื่อมปรับสูงขึ้นทุกปีในอัตราเท่ากับอัตราร้อยละของค่าเฉลี่ยประจำปีของดัชนีราคาผู้บริโภคชุดทั่วไปในกรุงเทพมหานคร (รวมทุกรายการ) ในปีที่ผ่านมา ที่เพิ่มขึ้นจากค่าเฉลี่ยประจำปีของดัชนีราคาผู้บริโภคชุดทั่วไปในกรุงเทพมหานคร (รวมทุกรายการ) ในปีก่อนหน้าปีที่ผ่านมา ตามที่เผยแพร่โดยกระทรวงพาณิชย์ หรือในอัตราที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่น ๆ</p>	<p>ผู้รับสัญญาเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และหรือภาษีอื่นใด (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะของบีทีเอส) ที่เรียกเก็บตามสัญญา หรือจากการใช้ทางเชื่อม (ถ้ามี)</p>
<p>การประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้สัญญาจะจัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชนตลอดอายุสัญญาโดยครอบคลุมถึงความรับผิดชอบในบุคคลที่สามต่อความเสียหายที่เกิดจากการสูญเสียวัตถุหรือภัยอันตรายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม ● ผู้ให้สัญญาจะจัดให้มีประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยมีวงเงินประกันภัยจำนวน 5,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุ 1 ครั้ง ตลอดอายุสัญญา ● ในกรณีที่มีความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้รับสัญญา มีความรับผิดชอบเกินกว่าวงเงินประกันภัยที่บริษัทประกันภัยต้องรับผิดชอบ ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายส่วนที่เกิน
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● บีทีเอสมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับสัญญาไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม หรือไม่ชำระเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่บีทีเอส ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสแล้วไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนนั้น 2. เว้นแต่กรณีตามข้อ 1. ข้างต้น หากผู้รับสัญญาผิดคำรับรองหรือผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน ● ผู้รับสัญญา มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที หากบีทีเอสผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตาม

	<p>สัญญา และได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญาให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงโดยทันที <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่บีทีเอส ได้ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระงับสิ้นสุดลง ไม่ว่าด้วยเหตุใด 2. ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลาย หรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจล หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใดโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้อีก 3. ในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้รื้อถอนหรือทำลายทางเชื่อม 4. ในกรณีที่อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ถูกทำลายหรือสิ้นสภาพการเป็นอาคาร หรือสิทธิการเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ ระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของที่ดิน หรือสิทธิการใช้และครอบครองอาคารระหว่าง ผู้รับสัญญากับเจ้าของอาคารสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญานี้ และไม่ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้รับสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคาร แล้วแต่กรณี 5. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกันที่จะเลิกสัญญา <p>เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องรื้อถอนทางเชื่อมโดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเอง ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p>
<p>การรื้อถอนทางเชื่อม และค่าใช้จ่าย</p>	<p>การรื้อถอนทางเชื่อม จะต้องรื้อถอนทั้งหมด โดยไม่สามารถแบ่งการรื้อถอนเป็นบางส่วน และต้องได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครแล้ว ผู้รับสัญญาจะต้องดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อมภายใน 60 วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเอง หากไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด บีทีเอสอาจเข้าทำการรื้อถอนเองได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา</p>

3. สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้กระทำการ / ผู้โอน / ผู้ขาย	บางกอก ออฟฟิศ (“ผู้โอน”)
ผู้รับประโยชน์ / ผู้รับโอน / ผู้ซื้อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME” หรือ “ผู้รับโอน”) โดยทรัสต์
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)
ข้อตกลงกระทำ	<p>ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญานี้ ผู้โอนตกลงกระทำการโอนให้แก่ผู้รับโอนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 3158 ตำบลปทุมวัน (สำเพ็ง) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน รวมทั้งสิทธิการเช่าอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสูง 25 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ภายใต้สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร”) อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย สิทธิและหน้าที่อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องดังนี้ (1) สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย รวมถึงสิทธิในการรับค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ (2) สัญญาบริการของบุคคลที่สาม (3) สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (4) กรมธรรม์ประกันภัย ตั้งแต่ (และรวมถึง)วันที่โอนทรัพย์สิน (closing) กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่โอน โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงสิทธิในการใช้ส่วนต่อเติมอาคารแต่เพียงผู้เดียวในส่วนที่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในความเป็นจริงหรือตามกฎหมาย และผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากส่วนต่อเติมอาคารดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (“Closing”) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สิน”)

<p>คำตอบแทนการดำเนินการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. [-] บาท สำหรับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ 2. [-] บาท สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ 3. [-] บาท สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์ของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์
<p>ภาษีมูลค่าเพิ่ม</p>	<p>ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงว่าคำตอบแทนการดำเนินการข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และผู้รับโอนไม่มีหน้าที่ชำระภาษีอื่นใดอีก</p> <p>ผู้โอนเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นทั้งหมดอันเกิดจากรูกรกรมภายใต้สัญญา</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติโครงการจัดตั้ง TPRIME และการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ TPRIME 1.2 ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว และเงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกดังกล่าว ได้ถูกโอนไปยังบัญชีของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,450,000,000 บาท 1.3 คู่สัญญาที่ปรากฏในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ (Trust Deed) ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ 2. เงื่อนไขเกี่ยวกับสัญญาสำคัญ เช่น <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารให้ผู้รับโอน 2.2 ได้รับความยินยอมจากผู้ให้บริการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สาม 2.3 ได้รับความยินยอมจากผู้รับประกันในการโอนกรรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้รับโอน 2.4 ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในการเข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและการขายและโอนทรัพย์สินให้ผู้รับโอน ตามสัญญากู้ยืมเงินในวงเงิน 742,500,000 บาท ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555

	<p>2.5 ผู้รับโอน และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ผู้รับโอนได้ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืมเพื่อให้สินเชื่อเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 2,150,000,000 บาท แก่ TPRIME ในวันที่มีการโอนทรัพย์สิน (Closing)</p> <p>2.6 มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญากู้ยืมจนครบถ้วนแล้ว</p> <p>2.7 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Share Sale Agreement)</p> <p>2.8 การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จนครบถ้วนแล้ว</p> <p>3. เงื่อนไขอื่นๆ เช่น</p> <p>3.1 ผู้โอนได้รับอนุมัติอันจำเป็นภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการโอนและขายทรัพย์สิน และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3.2 ผู้รับโอนได้รับอนุมัติอันจำเป็นภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการรับโอนและซื้อทรัพย์สิน และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3.4 ผู้โอนได้ดำเนินการโอนใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอันเกี่ยวกับการถือครอง จัดการ บริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอนให้ผู้รับโอน (หากมี)</p> <p>3.5 ไม่มีการดำเนินการฟ้องร้อง โดยบุคคลใดๆ ต่อหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ หรือโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ เพื่อที่จะระงับ ยับยั้ง หรือแทรกแซงโดยวิธีใดๆ ซึ่งการถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือการโอนทรัพย์สินภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับโอน ซึ่งจะจำกัดการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้รับโอนและสิทธิทั้งหมดของผู้รับโอนภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.6 ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect)</p>
--	--

<p>การดำเนินการก่อนการโอน</p>	<p>ผู้โอนตกลงดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่า และจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่า 2. ดำเนินการอย่างเต็มที่ให้ผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว 3. ดำเนินการให้ผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว 4. ดำเนินการให้บีทีเอสให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลมให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ดังกล่าว 5. ดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 6. ดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าชิดลมให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการระบุให้บีทีเอสเป็นผู้เอาประกันร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 7. โอนและดำเนินการโอนใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอันเกี่ยวกับการถือครอง จัดการ บริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอนให้ผู้รับโอน (หากมี) 8. กระทำการและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและประโยชน์ทั้งหมดในทรัพย์สิน ณ วันที่โอนทรัพย์สิน
<p>ข้อตกลงของผู้โอนก่อนการโอน (Undertakings)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. นับแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงเมื่อมีการโอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนตกลงดำเนินการให้บริษัทประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติธรรมดาตามที่เคยดำเนินการมาก่อน เว้นแต่ในกรณีที่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้รับโอน 2. ผู้โอนตกลงว่านับแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับโอน <ol style="list-style-type: none"> 2.1. จำหน่าย หรือตกลงที่จะจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ ที่จะมีการโอนให้แก่ผู้รับโอน

	<p>ภายใต้สัญญา</p> <p>2.2 เลิกสัญญาหรือตกลงที่จะเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</p> <p>2.3 แก้ไขเพิ่มเติมหรือตกลงที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือสละสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว</p> <p>2.4 เข้าทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยในส่วนตัวส่วนหนึ่งของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคารให้บุคคลใดๆ (เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ซึ่งมีอยู่ในปัจจุบัน หรือสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยซึ่งเข้าทำตามปกติธรรมดาในการประกอบธุรกิจ)</p> <p>2.5 เข้าทำสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคาร (เว้นแต่เป็นการต่ออายุสัญญาหรือขยายระยะเวลาสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกเดิมหรือจัดหาสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกใหม่ซึ่งมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม)</p> <p>2.6 แก้ไขเพิ่มเติมหรือตกลงที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก และสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิตลม ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (เว้นแต่การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน) หรือสละสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว</p> <p>2.7 เลิกสัญญาหรือตกลงที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก หรือสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิตลม รวมถึงกรรมธรรม์ประการใดๆ</p> <p>2.8 เข้าทำธุรกรรมหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ (เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย) เกี่ยวกับที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคาร</p> <p>3. ก่อนการโอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนทำความเข้าใจกับทรัพย์สิน และเมื่อแจ้งให้ทราบแล้ว ให้ผู้รับโอน ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ี รวมทั้งตัวแทน และที่ปรึกษาของบุคคลดังกล่าวสามารถเข้าตรวจสอบบันทึก สมุดบัญชี ข้อมูล และเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนได้</p>
--	--

<p>ข้อตกลงกระทำ การ ณ วันโอน ทรัพย์สิน (Closing Date)</p>	<p>ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้</p> <p><u>หน้าที่ของผู้โอน</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบส่วนต่อเติมอาคารและอุปกรณ์ อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร2. ยินยอมให้ผู้รับโอนเข้าครอบครองที่ดินและอาคาร รวมถึงส่วนต่อเติมอาคารและอุปกรณ์3. ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจากผู้โอนให้กับผู้รับโอนที่สำนักงานที่ดิน4. ส่งมอบเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้อ<ol style="list-style-type: none">4.1 ต้นฉบับของเอกสารต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none">(ก) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร(ข) สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)(ค) สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)(ง) สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิตลม (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)(จ) กรมธรรม์ประกันภัย (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)4.2 ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้โอนแก่ผู้รับโอน4.3 สำเนาเอกสารจัดตั้งบริษัทของผู้โอนและรายงานการประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของผู้โอน อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง4.4 ใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอันเกี่ยวกับการถือครอง จัดการบริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอน4.5 หลักฐานการชำระอากรแสตมป์ภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)4.6 ใบรับรองของผู้โอนว่าไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอย่างร้ายแรงตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญานับนี้5. โอนเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้รับโอน
--	--

	<p><u>หน้าที่ของผู้รับโอน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้รับโอนแก่ผู้โอน ชำระเงินค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา
<p>หน้าที่ของผู้โอน ภายหลังการโอน</p>	<p>ตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้โอนไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนใดของส่วนต่อเติมอาคารได้ ผู้โอนจะดำเนินการให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ ดัดแปลง จำหน่าย และจัดการส่วนต่อเติมอาคารในส่วนดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียวซึ่งผู้รับโอนสามารถโอนให้กับบุคคลภายนอกได้ โดยผู้โอนไม่สามารถเพิกถอนสิทธิดังกล่าว และต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากส่วนต่อเติมอาคารตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) จนถึงวันที่กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ในกรณีที่ผู้โอนมิได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยรายใด ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนจะต้องส่งมอบค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถึงกำหนดชำระแล้วภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ให้แก่ผู้รับโอนตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) จนถึง (1) วันที่สิ้นอายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว หรือ (2) วันที่มีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) วันที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ที่มีอยู่กับผู้โอน และมีการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ฉบับใหม่กับผู้รับโอน แล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน และดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและผลประโยชน์ที่ผู้โอนได้รับจากสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว และสามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิดังกล่าวได้ โดยผู้โอนจะต้องส่งมอบค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้โอนยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญานั้นเพื่อประโยชน์ของผู้รับโอน ในกรณีที่ผู้โอนมิได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามรายใด ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (closing) ผู้โอนจะต้องดำเนินการให้ผู้ให้บริการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว ตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (closing) จนถึง (1) วันที่สิ้นอายุสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว หรือ (2) วันที่มีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของ

	<p>บุคคลที่สามดังกล่าว หรือ (3) วันที่ผู้ให้บริการยกเลิกสัญญาบริการของบุคคลที่สามที่มีอยู่กับผู้โอน และมีการเข้าทำสัญญาบริการของบุคคลที่สามฉบับใหม่กับผู้รับโอนแล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน และดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและผลประโยชน์ที่ผู้โอนได้รับจากสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว และสามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิดังกล่าวได้</p>
<p>คำรับรอง และคำรับประกัน</p>	<p><u>คำรับรองของผู้โอน</u></p> <p>ผู้โอนให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้รับโอน ซึ่งสรุปโดยสาระสำคัญได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คำรับรองเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินที่โอน <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้โอนเป็นผู้ครอบครองและผู้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่โอนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (ข) ทรัพย์สินที่โอนมิได้ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย และการให้หลักประกันตามสัญญากู้ยืมเงินในวงเงิน 742,500,000 บาท ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 (ค) เจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้รับประโยชน์ในที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์อย่างถูกต้องตามกฎหมาย (ง) ที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มิได้ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย (จ) โครงสร้างและสภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) เลขที่ 373/2555 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2555 และใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ 282/2556 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2556 (ฉ) อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้เพื่อประกอบธุรกิจของผู้รับโอน ณ วันโอนทรัพย์สิน ("Closing") และได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพตามมาตรฐานของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร 2. คำรับรองเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยและสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก <ol style="list-style-type: none"> (ก) สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยทั้งหมดมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ลงนามในสัญญา

	<p>(ข) การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินที่โอน อยู่ภายใต้สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกและสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชัตลม</p> <p>3. คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย</p> <p>(ก) ผู้โอนดำเนินการธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายรวมถึงการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงภายในอาคาร และได้รับใบอนุญาตทั้งหมดที่จำเป็นแก่การประกอบธุรกิจ ซึ่งมีได้มีเงื่อนไขใดในใบอนุญาตที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการธุรกิจตามปกติธรรมดาโดยได้เปิดเผยใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าวต่อผู้รับโอนแล้ว</p> <p>(ข) ผู้โอนมิได้ตกอยู่ภายใต้การตรวจสอบหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้มีการระงับ ยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงใบอนุญาต หรืออาจเกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินที่โอนหรือที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>(ค) ผู้โอนมิได้รับคำบอกกล่าวหรือหมายเรียกใดๆ อันเนื่องมาจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ หรือบังคับให้ผู้โอนละเว้นการกระทำการ หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของผู้โอน</p> <p>(ง) ไม่มีใบอนุญาตใดของผู้โอนถูกเปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือไม่ได้ทำการต่ออายุ</p> <p>4. คำรับรองเกี่ยวกับการกระทำผิดสัญญา</p> <p>(ก) ไม่มีการกระทำผิดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (มีการแก้ไขเพิ่มเติมรวมทั้งที่ได้)</p> <p>(ข) การเข้าทำสัญญานี้ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้โอนได้ทำไว้</p> <p>5. คำรับรองเกี่ยวกับข้อพิพาท</p> <p>(ก) ตามที่ผู้โอนได้รับทราบ ผู้โอนไม่อยู่ระหว่างการดำเนินคดีใดๆ นอกเหนือจากคดีที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจตามปกติ รวมทั้งไม่มีเหตุการณ์ที่ทำให้ธุรกิจของผู้โอนได้รับผลกระทบด้วยการดำเนินการดังกล่าว หรือเหตุการณ์ใดซึ่งมีแนวโน้มจะนำไปสู่การดำเนินการดังกล่าวกับธุรกิจของผู้โอน</p> <p>(ข) ทรัพย์สินที่โอน ที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มิได้ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือฝ่าฝืนคำสั่งหรือคำพิพากษาใด</p> <p>6. คำรับรองเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล</p>
--	--

	<p>ข้อมูลซึ่งผู้โอนได้เปิดเผยต่อผู้รับโอนเป็นข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์ นับตั้งแต่ที่ได้เปิดเผยจนถึงปัจจุบัน และมีได้ปกปิดข้อเท็จจริงใดอันก่อให้เกิดความเข้าใจผิด</p>
	<p>7. คำรับรองเกี่ยวกับประกันภัย</p> <p>ทรัพย์สินต่างๆภายใต้สัญญาได้มีการจัดทำประกันภัยในวงเงินประกันที่เพียงพอเหมาะสม เมื่อคำนึงถึงขนาดและมูลค่า และการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินและอาคาร เมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ประกอบกับอัคคีภัยและภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจอย่างเดียวกันเอาประกันภัย</p>
	<p>8. คำรับรองเกี่ยวกับภาษี เช่น ผู้โอนและเจ้าของที่ดินไม่มีภาษีค้างจ่ายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
	<p>9. คำรับรองเกี่ยวกับความสามารถของผู้โอน</p> <p>(ก) ผู้โอนเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศที่ได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง</p> <p>(ข) ผู้โอนมีสิทธิตามกฎหมาย และมีความสามารถที่จะเข้าทำสัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญานี้และเอกสารนั้นๆ</p> <p>(ค) สัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมาย และผูกพันผู้โอนตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละฉบับ</p> <p>(ง) การเข้าทำและส่งมอบสัญญา ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้โอนได้ทำไว้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา หรือกฎเกณฑ์ที่มีผลบังคับใช้กับผู้โอน</p>
	<p>10. คำรับรองเกี่ยวกับการล้มละลาย</p> <p>(ก) ผู้โอนมิได้อยู่ในภาวะมีหนี้สินล้มพันตัว หรือไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ และจะไม่อยู่ในภาวะดังกล่าวเนื่องจากการเข้าทำสัญญา</p> <p>(ข) ผู้โอนมิได้อยู่ในระหว่างเสนอที่จะดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ ไม่ว่าโดยกระบวนการทางศาลหรือประการใด ซึ่งเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับตามข้อตกลง</p> <p>(ค) ผู้โอนมิได้มีการดำเนินการร้องขอให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมถึงไม่มีคำสั่ง คำร้อง มติ หรือการเรียกประชุม เพื่อวัตถุประสงค์</p>

	<p>ที่จะเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือกระบวนการล้มละลาย</p> <p>(ง) ไม่มีเจ้าหน้าที่รายใดของผู้โอน ดำเนินการหรือมีสิทธิดำเนินการบังคับหลักประกัน เอากับทรัพย์สินของผู้โอน</p> <p>(จ) ผู้โอนไม่ได้อยู่ระหว่างผิติดชำระหนี้อันเป็นสาระสำคัญที่มีความผูกพันตาม สัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ และไม่ประสบความสำเร็จล่าช้าในการ เจรจาเพื่อต่อรองระยะเวลาการชำระหนี้กับเจ้าหน้าที่</p> <p><u>คำรับรองของผู้รับโอน</u></p> <p>1. คำรับรองทั่วไป</p> <p>(ก) ผู้รับโอนเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน</p> <p>(ข) ผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้า ทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องและการปฏิบัติตาม สัญญา และความมีผลผูกพันของสัญญา</p> <p>(ค) สัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมาย และผูกพันผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) ตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละ ฉบับ</p> <p>(ง) การเข้าทำและส่งมอบสัญญา ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับโอน (กระทำการ โดยทรัสต์) ตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิติดสัญญาหรือกฎเกณฑ์ที่มีผล บังคับใช้กับผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) หรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) ได้ทำไว้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา</p>
<p>การจำกัดความรั บผิดของผู้โอน</p>	<p><u>ข้อจำกัดด้านระยะเวลา</u></p> <p>ผู้โอนไม่ต้องรับผิดชอบในการผิติดคำรับรอง หรือคำรับประกันของผู้โอน เว้นแต่ผู้รับโอนได้ส่ง หนังสือแจ้งข้อเรียกร้องแก่ผู้โอน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ภายใน 2 ปีหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิติด คำรับรองหรือคำรับประกันเกี่ยวกับภาษี (Tax Warranties) ภายใน 1 ปีหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิติด คำรับรองหรือคำรับประกันอื่นๆ

	<p><u>ข้อจำกัดด้านความรับผิด</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ความรับผิดทั้งหมดของผู้โอนสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันในปีแรกหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สิน 2. ความรับผิดทั้งหมดของผู้โอนสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันในปีที่สองหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 5 ของค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สิน <p><u>ข้อยกเว้นข้อจำกัดความรับผิด</u></p> <p>การจำกัดความรับผิดของผู้โอนข้างต้นไม่ใช่บังคับในกรณีที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากการที่ผู้โอนกระทำการฉ้อฉลหรือปกปิดข้อเท็จจริงโดยตั้งใจ</p>
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาก่อนการโอนสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ (Closing) หากผู้โอนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้โอนก่อนการโอน หรือผิดคำรับรอง หรือคำรับประกัน ผู้รับโอนอาจเลิกสัญญาได้โดยการแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้โอน ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้รับโอนในการเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้โอน 2. กรณีที่ผู้รับโอนไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาดังที่กล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการสละสิทธิอื่นใดที่ผู้รับโอนมี เนื่องจากการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันของผู้โอน
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	<p>การใช้และการตีความข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p> <p>หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้นให้คู่สัญญานำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลไทย</p>

4. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (“สัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 1 แปลงโฉนดเลขที่ 3158 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่ที่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนใน

	ครั้งนี้
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุการเช่า	<p>30 ปี นับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2545 จนถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2575</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากเมื่อครบระยะเวลาเช่าจนถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายในปีที่ 27 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และค่าเช่าในช่วงการต่ออายุจะเรียกเก็บในอัตราปีละ 70,000,000 บาท หรือในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิของอาคารในปีนั้น ๆ (แล้วแต่กรณีใดจะสูงกว่า) หากผู้เช่าต้องการจะขอต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี นับจากเมื่อครบระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวแสดงความประสงค์ดังกล่าว พร้อมทั้งข้อเสนอเกี่ยวกับเงื่อนไขและผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าต่อไปที่จะกำหนดโดยผู้ให้เช่า ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาอย่างน้อย 2 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยจะต้องเจรจาเงื่อนไขและข้อตกลงการเช่า ตลอดจนค่าเช่าและค่าตอบแทนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่ ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะเจรจาและทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกหรือเข้ารับบริหารอาคารและ/หรือประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินที่เช่าเอง
วัตถุประสงค์ของการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> เพื่อประกอบธุรกิจเป็นอาคารสำหรับสำนักงานและศูนย์การค้าและ/หรืออาคารสำหรับใช้พักอาศัยพร้อมให้บริการ ไม่ว่าจะรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน หรือรายปี เพื่อให้เช่าช่วงพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแก่ลูกค้าทั่วไป
ค่าเช่า	อัตราที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา
การชำระค่าเช่าและเงินอื่น ๆ	ชำระค่าเช่ารายปี โดยชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 พฤศจิกายน ของทุกปี
การเอาประกันภัย	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยในวงเงินประกันภัยที่ไม่น้อยกว่ามูลค่าอาคารและทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (เว้นแต่ที่ดิน) กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าเบี้ย

	<p>ประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิใช่การจงใจกระทำความผิดหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัทประกันภัยนำ (ก) เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยในแต่ละครั้ง ในส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 1 ของวงเงินประกันไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสู่สภาพเดิม โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า และ (ข) เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากการประกันภัยในแต่ละครั้ง ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 1 ของวงเงินประกันไปฝากไว้ในบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์ (Escrow Account) ของผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agent) ในนามของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ของไทยที่ได้รับอนุญาต หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไข (Conditional Deposit Account) ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่เปิดทำการในประเทศไทยและมีสินทรัพย์ขนาดใหญ่ 5 ลำดับแรกในฐานะธนาคารผู้รับฝากภายใต้บัญชีซึ่งเปิดในนามของผู้ให้เช่า ซึ่งแต่งตั้งโดยความตกลงของผู้เช่าและผู้ให้เช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน โดยการเบิกจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวออกจากบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ร่วมกันกำหนดไว้ในสัญญารักษาสินทรัพย์ (Escrow Agreement) หรือสัญญาบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไข (Conditional Deposit Account Agreement)</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม โดยมิใช่การจงใจกระทำความผิดหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงดำเนินการซ่อมแซมหรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมและได้แสดงรายละเอียดและแผนการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะดำเนินการส่งให้ผู้รักษาสินทรัพย์หรือธนาคารผู้รับฝากเป็นผู้ทำการจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ซึ่งอยู่ในบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขดังกล่าวในการดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ชำรุดเสียหายให้กลับคืนสู่สภาพเดิมหรือปรับปรุงให้ทรัพย์สินที่เช่าดีขึ้นหรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>4. ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไม่เพียงพอยังขาดอยู่เป็นจำนวนเท่าใด ผู้เช่า</p>
--	---

	<p>ตกลงออกเงินเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ชำรุดเสียหายให้กลับคืนสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น ทั้งนี้ผู้เช่ายินยอมให้ระยะเวลาการเช่ายังคงดำเนินอยู่และตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง และจะไม่ยกเหตุดังกล่าวเพื่อปฏิเสธการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>5. หากผู้เช่าตัดสินใจที่จะไม่ดำเนินการซ่อมแซม สร้างหรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่ ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจะไม่มีภาระผูกพันในการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าคืนสู่สภาพเดิม ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะดำเนินการให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยหรือเงินที่อยู่ในบัญชีเก็บรักษาสิทธิหรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยินยอมให้สิทธิการเช่าและสิทธิอื่นๆ ตามสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ยินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและยินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอนุญาตให้บุคคลใดเข้าครอบครองหรือมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่า 2. ยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปเป็นหลักประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่ายินยอมจะให้ความร่วมมือเกี่ยวกับการให้ความยินยอมดังกล่าวตราบเท่าที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเสียหายหรือเสื่อมสิทธิใดๆ ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ 3. แจ้งเงื่อนไขการขายและราคาของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าที่จะขายตามแต่กรณี หรือข้อเสนอซื้อของบุคคลภายนอกให้ผู้เช่าทราบ และตกลงที่จะขายที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะซื้อที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขการขายและราคาดังกล่าว หรือตามข้อเสนอซื้อของบุคคลภายนอก

<p>การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างผู้ถือหุ้น ของผู้เช่า</p>	<p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่า ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่าเกินกว่าร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนในเวลาใดๆ (เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 30,000,000 บาท 2. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้เช่าที่เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้แก่ผู้ให้เช่าทราบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง
<p>ข้อตกลงกระทำ การของผู้เช่า (Tenant's Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ 2. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงสภาพของทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่อง ตลอดจนการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องภายในอาคารให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตามมาตรฐานของผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าที่อาจเทียบเคียงกันได้ตามวัตถุประสงค์การใช้และทำเลที่ใกล้เคียงกัน <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ผู้เช่าตกลงจัดสรรเงินสำรองในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาทต่อปี 2.2 ผู้เช่าตกลงจะแสดงหลักฐานการจ่ายเงินตามข้อ 2.1 ข้างต้นแก่ผู้ให้เช่าทุกปี 2.3 ผู้เช่าตกลงจะคงบัญชีเงินสำรองสำหรับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินอาคารและทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์หรือระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติม โดยผู้เช่ามีสิทธิรับคืนเงินสำรองที่เหลือสุทธิหลังจากการใช้จ่ายบำรุงรักษาหรือ

	<p>ซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินที่เช่ารวมทั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อครบกำหนด 6 เดือนหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สิ้นสุดลง</p> <p>2.4 ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบงบการเงินของผู้เช่าที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของสำนักงานบัญชีที่มีชื่อเสียงยอมรับระหว่างประเทศตรวจสอบแล้วแสดงว่าผู้เช่าได้จัดสรรเงินสำรอง เพื่อเข้าบัญชีเงินสำรองสำหรับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม</p> <p>3. ผู้เช่าตกลงสละสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่มีต่อผู้ให้เช่าทั้งสิ้น หากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงและบริวารรวมทั้งบุคคลภายนอกได้รับความเสียหายอันเกิดจากการชำรุดบกพร่องของอาคารและทรัพย์สินที่เช่าด้วยประการใดๆ ไม่ว่าจะก่อนหรือภายหลังการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และจะต้องคุ้มครองมิให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลดังกล่าวทั้งในทางแพ่งและทางอาญา</p> <p>4. ผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงของผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสมควร อำนาจความสะดวกและให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าในการตรวจตราทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>5. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า ปรับเป็นเงิน จำนวน 500,000 บาท และมีสิทธิหักกลับกับเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สองงวดติดกัน ที่ผู้เช่าได้วางไว้ หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดนัดชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือเตือนผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง แต่ผู้เช่ายังไม่ดำเนินการแก้ไขภายใน 60 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้เช่า</p> <p>6. ผู้เช่าตกลงจะวางเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมจนเท่ากับจำนวนอัตราค่าเช่าต่อปีที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น หากจำนวนค่าเช่าได้มีการปรับเพิ่มขึ้น หรือผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิหักกลับคืนใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับเงินประกันการเช่า</p> <p>7. ผู้เช่าตกลงที่จะเรียกเก็บค่าเช่าช่วงในอัตราพิเศษแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนในทำเลที่เหมาะสมตามความเห็นชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นจำนวนไม่เกิน 300 ตารางเมตร เพื่อประกอบธุรกิจหรือเป็นที่ตั้งของผู้ให้เช่า โดย</p>
--	--

	<p>จำกัดเฉพาะกรณีผู้ให้เช่าหรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าเองเท่านั้น</p> <p>8. ผู้เช่าตกลงว่าจะต้องดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อนหากมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เช่านอกจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ที่เป็นสาระสำคัญ</p> <p>9. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยเหตุใดก็ตาม นอกเหนือจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้รับความเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ ผู้เช่าตกลงคืนทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ระบบต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีพร้อมใช้งานได้</p> <p>10. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายและค่าใช้จ่ายต่างๆทั้งหมด รวมทั้งค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือค่าทนายความ หากผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายหรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ อันเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ในระยะเวลาการเช่าตามสัญญา และภายใน 5 ปีนับแต่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>11. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีอากรทั้งปวงที่ค้างชำระและภาษีอื่นๆในอนาคตที่ทางราชการเรียกเก็บ อันเนื่องมาจากการครอบครอง ใช้ประโยชน์ และประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า แต่ไม่รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระต่อกรมสรรพากรหรือภาษีอื่นๆที่เกิดจากการประกอบธุรกิจอื่นของผู้ให้เช่าเอง นอกเหนือจากการให้เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยผู้เช่าต้องนำส่งภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆให้แก่ส่วนราชการในนามของผู้ให้เช่า และส่งมอบหลักฐานการชำระภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวถึงกำหนดชำระ</p>
--	--

<p>การวางเงินประกัน การเช่า</p>	<p>ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าเท่ากับจำนวนค่าเช่าต่อปีในวันทำสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และมอบให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ จนกว่าพ้นกำหนดระยะเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นที่พอใจแล้วไม่ปรากฏว่ามีความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
<p>การแก้ไขต่อเติม หรือตัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการตัดแปลงต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติมอาคารและทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นสิ่งติดตั้งตรงถาวรและถึงขนาดที่จะต้องขออนุญาตต่อกรุงเทพมหานครหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย หรือยินยอมให้บุคคลใดๆ เข้าทำการดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับการปรึกษาหารือร่วมกับผู้ให้เช่าและส่งมอบรายละเอียดการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าพิจารณา และได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าตัดแปลง ต่อเติม หรือก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว สิ่งก่อสร้างที่ตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวจะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถจำหน่ายโอนทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนให้บุคคลภายนอกได้ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งรวมทั้งระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมอีก 3 ปีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิต่ออายุระยะเวลาการเช่าโดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า</p> <p>หากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สิ้นสุดหรือเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าตัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมตามข้อนี้รวมทั้งอุปกรณ์และของตกแต่งทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบหรือติดตั้งถาวรเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งปรากฏในแบบแปลนการก่อสร้างหรือใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ หรือ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการทรัพย์สินที่ตัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมที่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือโดยไม่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการรื้อถอนจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นหรือผู้ให้เช่า</p>

	<p>มิได้แจ้งสิทธิการเลือกอย่างน้อย 6 เดือนก่อนระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงให้แก่ผู้เช่าทราบ ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสภาพตามมาตรฐานของอาคารชั้นดีและเป็นไปตามกฎระเบียบและข้อบังคับของทางราชการ</p> <p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะต้องตรวจสอบและหารือร่วมกันเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะส่งมอบและรับมอบและซ่อมแซมหรือปรับปรุงสภาพอาคารตามแบบแปลนและแผนผังอาคารให้ถูกต้องตรงกับใบอนุญาตที่ได้ขอกับทางราชการเมื่อเริ่มต้นปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาและจะต้องหาข้อสรุปให้เสร็จสิ้นอย่างน้อย 6 เดือนก่อนระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 เว้นแต่ทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นหนังสือ</p> <p>ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าว่าผู้เช่าได้ดัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมทรัพย์สินบางรายการเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าเดิมที่เป็นของผู้ให้เช่าโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าไว้แล้วโดยมีรายละเอียดครอบคลุมตามสัญญานี้ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมนั้น ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิตสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้น นอกจากผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งก่อสร้างที่ดัดแปลงเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าทันที รวมทั้งรับผิดชอบในความเสียหายตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์แล้ว ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิริบเงินมัดจำใดๆที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าทำโดยพลการหรือไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าอาจนำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกิดขึ้น 2. ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทุกทอดหรือบุคคลใดที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่ารับทราบและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ทุกประการ

	<p>3. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้เช่าช่วงหรือบุคคลที่เข้าครอบครองหรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยการอนุญาตของผู้เช่า</p>
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</p>	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นที่น่าเชื่อถือและมีชื่อเสียง มีประสบการณ์หรือความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีสถานะการเงินเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจดังกล่าว หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2. ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรและจะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยเร็ว 3. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทนในการให้ความยินยอมดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 30,000,000 บาท พร้อมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มที่ผู้เช่ามีหน้าที่เรียกเก็บตามกฎหมาย (ถ้ามี) ทันทีในวันที่มีผลดังกล่าวทุกครั้งที่มีการโอนสิทธิ <p>การโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นในคราวต่อไป ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดค่าตอบแทนในการให้ความยินยอมการโอนสิทธิตามสัญญาดังกล่าวตามจำนวนที่สมควร</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญาเนื่องจากผู้เช่าตัดสินใจไม่ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิม</p>	<p>ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม สร้าง หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจะดำเนินการให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยหรือเงินที่อยู่ในบัญชีเก็บรักษาทรัพย์สินหรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขตกเป็นของผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงยินยอมให้สิทธิการเช่าและสิทธิอื่นๆ ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันทีเมื่อเกิดเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ชำระแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้</p>

	<p>เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการเลิกสัญญาจากผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> เมื่อผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ข้อใดข้อหนึ่ง และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือชี้แจงข้อเท็จจริงใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วัน แต่ผู้เช่าเพิกเฉยหรือละเลย ไม่ปฏิบัติตามหรือเข้าดำเนินการให้ถูกต้อง ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ถึงสองงวดติดต่อกัน และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือเตือนให้ชำระค่าเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว แต่ผู้เช่ามิได้ดำเนินการชำระค่าเช่าทั้งหมดภายใน 60 วัน เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าล้มละลายตามกฎหมายล้มละลาย ผู้เช่าไม่สามารถจัดหาเงินสำรองในการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินที่เช่า หรือหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ภายใน 60 วัน หลังจากได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าให้ปฏิบัติตาม ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้รับความเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ และผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
--	--

5. สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชัตลม (“สัญญาต่อเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าชัตลม”)

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอส”)
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
การให้สิทธิตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัญญามีสิทธิใช้ทางเชื่อมตามสัญญาตามระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าที่บีทีเอสได้รับจากกรุงเทพมหานคร

	<ul style="list-style-type: none"> หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการใช้งานของทางเชื่อม ผู้รับสัญญาต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว
การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม	ผู้รับสัญญามีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทางเชื่อม ซึ่งในส่วนการดูแลบำรุงรักษาทางเชื่อม ผู้รับสัญญาได้ว่าจ้างบีทีเอสทำหน้าที่บำรุงรักษาทางเชื่อม โดยผู้รับสัญญาจะชำระค่าบริการในการบำรุงรักษาทางเชื่อมดังกล่าวให้แก่บีทีเอส ในอัตราเดือนละ 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้รับสัญญาจะชำระให้ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ	ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ ที่เรียกเก็บตามสัญญา หรือจากการใช้ทางเชื่อม (ถ้ามี)
การประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัญญาจะต้องทำประกันวินาศภัย อุบัติภัยตลอดอายุสัญญาโดยครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางเชื่อม และคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม สาธารณชน ต่ออุบัติเหตุ หรือภัยอันตรายใดๆ ที่อาจมีขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม การประกันภัยนี้ต้องคุ้มครองบีทีเอสในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมตามสัญญาประกัน โดยเงื่อนไขการประกันจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบีทีเอส และมีวงเงินประกันภัยจำนวน 5,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุ 1 ครั้ง ในกรณีที่มีความเสียหายที่ได้ทำประกันภัยไว้ มีความรับผิดชอบเกินกว่าความรับผิดชอบของผู้รับประกันภัย ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายส่วนที่เกิน
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บีทีเอสมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ผู้รับสัญญาไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม หรือไม่ชำระเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ บีทีเอส ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอส แล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนนั้น เว้นแต่กรณีตามข้อ 1. ข้างต้น หากผู้รับสัญญาผิดคำรับรองหรือผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่

	<p>ได้รับหนังสือเตือน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้รับสัญญาสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที หากบีทีเอสผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญาให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที ● ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงโดยทันที <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่บีทีเอส ได้ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระงับสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด 2. ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลาย หรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจล หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใดโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้อีก 3. ในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้หรือถอนหรือทำลายทางเชื่อม 4. ในกรณีที่อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ถูกทำลายหรือสิ้นสภาพการเป็นอาคาร หรือสิทธิการเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ ระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของที่ดิน หรือสิทธิการใช้และครอบครองอาคารระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของอาคารสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญา และไม่ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้รับสัญญาตามสัญญาต่อเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าชัตตลมให้แก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคาร แล้วแต่กรณี 5. ในกรณีที่ผู้รับสัญญาและบีทีเอสเห็นชอบร่วมกันที่จะเลิกสัญญา
<p>การรื้อถอนทางเชื่อม และค่าใช้จ่าย</p>	<p>การรื้อถอนทางเชื่อม จะต้องรื้อถอนทั้งหมด โดยไม่สามารถแบ่งการรื้อถอนเป็นบางส่วน และตามข้อกำหนดในสัญญาสัมปทาน ซึ่งการรื้อถอนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครแล้ว ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อม และจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนนั้น โดยจะต้องรื้อถอนทางเชื่อมให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากไม่สามารถดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด บีทีเอสอาจเข้าทำการรื้อถอนเองได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>1. บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และ</p> <p>2. บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“เจแอลแอล”)</p>
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งเจแอลแอล และเจแอลแอลตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา</p>
<p>ระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>สัญญามีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2548 และมีการต่ออายุสัญญาใหม่เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562</p>
<p>หน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. หน้าที่ทั่วไป</p> <p>1.1 จัดเก็บค่าเช่า บริหารจัดการ และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการ กองทรัสต์ตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อจำกัดของสัญญา รวมทั้งดูแลและเก็บรักษาเงินหรือ ทรัพย์สินอื่นใดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนดในสัญญา</p> <p>1.2 ดูแลให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ จัดการและควบคุมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ทั้งภายนอกและภายใน</p> <p>1.3 ดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นแก่การดำเนินการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ การบำรุงรักษา และการซ่อมแซมต่างๆ ซึ่งจำเป็นเพื่อการปฏิบัติให้เป็นไป ตามมาตรฐานตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1.4 แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบโดยทันที ในกรณีที่สภาพหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของ อสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องได้รับการบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนใหม่ แต่อยู่ นอกเหนืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p> <p>2. การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้รับเหมาอิสระ</p> <p>เจแอลแอลมีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยตนเองและโดยอิสระ การจ้าง พนักงาน ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใดจัดทำขึ้นโดยเจแอลแอลแต่เพียงผู้เดียว ผู้จัดการ กองทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เจแอลแอลไม่มีอำนาจใน</p>

	<p>การเข้าทำข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ แทนในนามของผู้จัดการกองทรัสต์วันแต่จะได้รับ ความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา</p>
	<p>3. หน้าที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน</p>
	<p>3.1 ดำเนินการให้มีพนักงานตามที่กำหนดในตารางแนบท้ายสัญญาตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการจ้างงาน ค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง หรือการปลดออกจาก งานเป็นความรับผิดชอบของเจแอลแอล ข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ที่ทำขึ้นกับสหภาพ แรงงานจะกระทำในนามเจแอลแอลในฐานะส่วนตัว แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจาก ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เจแอลแอลมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้อง</p>
	<p>3.2 ตั้งผู้จัดการอาคารโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ กรณีที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ร้องขอ ไม่ว่าเวลาใดๆ เจแอลแอลต้องเปลี่ยนผู้จัดการอาคารหรือพนักงานที่ ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการอาคารและพนักงานต้องพร้อม ปฏิบัติงาน 24 ชั่วโมงในกรณีฉุกเฉิน</p>
	<p>3.3 จัดเตรียมและยื่นแบบหรือรายงานใดๆ เพื่อค่าตอบแทนพนักงาน ประกันภัยพนักงาน ภาษี เงินได้ สวัสดิการคนพิการ และสวัสดิการประกันสังคม รวมทั้งแบบและรายงานแสดง เงินเดือนที่กฎหมายกำหนด และยื่นหลักฐานการจ่ายเงินบำนาญ สิทธิลดหย่อนภาษี เงิน ค่าตอบแทนพนักงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดในทำนองเดียวกันแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
	<p>4. หน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย</p>
	<p>4.1 เจแอลแอลมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และคำสั่งต่างๆ เกี่ยวกับ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การเช่า การใช้ประโยชน์ การดำเนินการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเก็บและกำจัดของเสีย อันตรายและวัตถุอันตราย กฎหมายที่ออกโดยหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านความปลอดภัย และอนามัย และคำบอกกล่าวจากบริษัทประกันภัย กรณีที่มีการฝ่าฝืนใดๆ จะต้องแจ้งให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ และเจแอลแอลจะต้องดำเนินการแก้ไขการฝ่าฝืนดังกล่าวโดย ทันที</p>
	<p>5. หน้าที่เกี่ยวกับงบประมาณ</p>
	<p>5.1 จัดให้มีการประมาณการงบประมาณรายจ่ายประจำปีเกี่ยวกับการบริหาร ซ่อมแซม บำรุงรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามแบบที่กำหนด ตลอดระยะเวลา</p>

	<p>ของสัญญา เพื่อยื่นให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>5.2 จัดให้มีการประมาณการงบประมาณรายจ่ายประจำปีเกี่ยวกับสินทรัพย์ถาวรตามแบบที่กำหนดตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่อยื่นให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>5.3 เมื่องบประมาณดังกล่าวข้างต้นได้รับอนุมัติแล้ว เจแอลแอลมีหน้าที่ต้องใช้จ่ายใด ๆ หนึ่งไม่ว่าเพื่อการบริหารจัดการหรือเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวรไม่เกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กรณีมีค่าใช้จ่ายรายการใด ๆ ที่เกิน 5% ของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติประจำปีในหมวดหมู่ของค่าใช้จ่ายรายการนั้น ๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>5.4 แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร กรณีที่อาจมีรายจ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้นอย่างมากในระหว่างปี แต่งบประมาณที่ได้รับอนุมัติมิได้สะท้อนรายจ่ายดังกล่าว</p> <p>6. หน้าที่เกี่ยวกับการเช่า</p> <p>6.1 สอดส่องดูแลแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมาตรการใด ๆ ซึ่งสัญญาเช่ากำหนด กระทบการหรือละเว้นการกระทำตามผู้จัดการกองทรัสต์มีคำสั่งหากเป็นกรณีสำคัญใด ๆ และจะต้องบังคับให้มีการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เช่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ เจแอลแอลจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none">(ก) สละสิทธิเรียกร้องที่จะบังคับแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า(ข) อนุมัติการเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า(ค) บอกกล่าวผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ที่เช่า(ง) ฟ้องร้องเกี่ยวกับค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่า(จ) ให้ผู้ประกอบการธุรกิจทวงหนี้จัดการทวงหนี้ที่ไม่ได้รับชำระ(ฉ) ดำเนินกระบวนการเพื่อเรียกคืนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด(ช) ดำเนินการฟ้องคดี หรือประนีประนอมยอมความ(ซ) อนุมัติการให้เช่า ให้เช่าช่วง การเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่ หรือสัญญาอนุญาตให้ใช้
--	---

	<p>สิทธิ</p> <p>(ฉ) จ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลภายนอกเพื่อการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น</p> <p>6.2 ดำเนินการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้เช่า โดยตลอดระยะเวลาของสัญญา จะต้องประจำอยู่ที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าติดต่อได้ และดำเนินการเมื่อมีข้อเรียกร้องหรือข้อร้องทุกข์ใดๆ จากผู้เช่า รวมทั้งให้บริการผู้เช่าตามมาตรฐานที่กำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ เจแอลแอลจะต้องจัดทำรายงานสรุปข้อเรียกร้องและข้อร้องทุกข์ของผู้เช่าดังกล่าวและการดำเนินการของเจแอลแอลในแต่ละกรณีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>6.3 เจแอลแอลจะต้องใช้ความสามารถอย่างเต็มที่ในการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ เมื่อถึงกำหนดจากผู้เช่าแต่ละราย และการวางใบเรียกชำระหนี้ดังกล่าวเป็นหน้าที่ของเจแอลแอล หากมีการผิดนัดเจแอลแอลจะต้องดำเนินการส่งหนังสือบอกกล่าว ทวงถาม โทรศัพท์ หรือติดต่อโดยวิธีการใดๆ ที่สามารถทำได้เพื่อเรียกเก็บหนี้ที่ผิดนัด โดยต้องแจ้งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการผิดนัดนั้น ทั้งนี้ อาจดำเนินการเยียวยา ความเสียหายซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิอยู่ตามสัญญาเช่า</p> <p>6.4 เจแอลแอลอาจเลิกสัญญาเช่า ฟ้องร้องเพื่อเรียกคืนการครอบครองและใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าหรือกฎหมายกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ถ้าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเกินกว่างบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจะต้องยื่นให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติก่อนล่วงหน้า</p> <p>6.5 การเรียกเก็บค่าเช่าและการบังคับตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า ต้องเป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ในขณะนั้นๆ</p> <p>6.6 ประสานงานเกี่ยวกับการย้ายเข้าหรือออกของผู้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำหนดวันที่จะย้ายเพื่อให้ครบวงจรการบริหารจัดการของอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่ารายอื่นน้อยที่สุด</p> <p>6.7 ให้ความช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์หรือตัวแทน รวมทั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการให้เช่า เช่น การเข้าออกอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการส่งมอบหรือคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่หรือจากผู้เช่า เมื่อเริ่มต้นหรือสิ้นสุดสัญญาเช่าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า</p> <p>7. หน้าที่เกี่ยวกับการทำสัญญา</p> <p>7.1 เจแอลแอลอาจทำสัญญาในนามของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการซ่อมแซมสินค้าและ</p>
--	---

	<p>บริการภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่จำเป็นแก่การครอบครอง เช่า ใช้ประโยชน์ บริหาร ซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐาน ทั้งนี้ สัญญาที่เช่าทำดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดเป็นอย่างอื่น</p> <p>7.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชดเชยและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่เจแอลแอลอันเนื่องมาจากความเสียหายหรือความรับผิดชอบที่เกิดจากสัญญาที่เจแอลแอลเช่าทำในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว เว้นแต่เป็นความประมาทเลินเล่อหรือการกระทำผิดโดยเจตนาของเจแอลแอล</p> <p>7.3 กรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง เจแอลแอลตกลงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาที่เช่าทำให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>8. หน้าที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมในกรณีฉุกเฉิน</p> <p>เจแอลแอลอาจใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมซึ่งเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อหลีกเลี่ยงภัยอันตรายที่ใกล้จะเกิดขึ้นแก่ชีวิต หรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน หรือเพื่อไม่ให้เกิดการระงับบริการทางสาธารณสุขที่จำเป็น และแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการใช้จ่ายดังกล่าวโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ไม่เกิน 1 วันทำการหลังจากมีการใช้จ่ายดังกล่าว เจแอลแอลต้องยื่นสรุปเกี่ยวกับเหตุการณ์และค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>9. หน้าที่เกี่ยวกับภาษีอากร</p> <p>9.1 ตรวจสอบความถูกต้องของใบเรียกเก็บภาษีต่าง ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางภาษีตลอดจนให้คำปรึกษาแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องทางภาษีดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายภาษีหรือการอุทธรณ์ทางภาษี และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการอุทธรณ์ทางภาษีหากผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>9.2 ชำระภาษี จัดเตรียม และยื่นแบบฟอร์ม รายงานทางภาษีต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยตรงตามเวลา รวมทั้งนำส่งใบเรียกชำระเงิน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>10. หน้าที่เกี่ยวกับการจัดหาสินค้าและบริการ</p> <p>เจแอลแอลมีหน้าที่ควบคุม จัดหา และดำเนินการเพื่อจัดซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ หรือสิ่งของที่จำเป็น เหมาะสมแก่การบริหารจัดการ บำรุงรักษา ดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตาม</p>
--	--

	<p>มาตรฐานที่กำหนดภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ โดยเจแอลแอลต้องจัดให้มีระบบควบคุมสินค้าคงคลังตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจัดทำรายงานสินค้าคงคลังดังกล่าวด้วย</p>
	<p>11. หน้าที่เกี่ยวข้องกับความเสียหายหรือภัยพิบัติ</p>
	<p>11.1 เจแอลแอลมีหน้าที่แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทราบโดยทันทีถึงความเสียหาย การบาดเจ็บหรือการเสียชีวิตใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเสนอมาตรการที่เหมาะสมในการแก้ไข รวมทั้งจัดทำรายงานเพื่อยื่นต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทประกันภัย</p>
	<p>11.2 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์มีคำสั่ง เจแอลแอลมีหน้าที่ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนหรือประนีประนอมยอมความตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และเจแอลแอลต้องส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว</p>
	<p>12. หน้าที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแล</p>
	<p>12.1 ให้ความช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการประสานงานกับผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง วิศวกร สถาปนิก และที่ปรึกษา ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
	<p>12.2 ตรวจสอบให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของพื้นที่ให้เข้าเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและตรวจสอบให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวดำเนินการโดยสอดคล้องและเป็นไปตามโครงการและคุณสมบัติที่กำหนด โดยการดำเนินการของเจแอลแอลดังกล่าวต้องได้มาตรฐานที่กำหนดในสัญญานี้</p>
	<p>12.3 ในฐานะผู้มีหน้าที่จัดการอาคารภายใต้สัญญานี้ เจแอลแอลต้องดำเนินการควบคุมการเข้าออก การใช้งานลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในอสังหาริมทรัพย์ บังคับให้มีการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของอาคารที่กำหนดซึ่งเกี่ยวข้องกับ การก่อสร้างรวมถึงดูแลให้การก่อสร้างรบกวนหรือสร้างความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์ การดำเนินงานโดยทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ เจแอลแอลไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม</p>
	<p>12.4 ตรวจสอบตรา ดูแล และจัดทำรายงานตามแบบที่กำหนด ภายในอสังหาริมทรัพย์และบริเวณโดยรอบ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดี ไม่ต่ำกว่าเดือนละครั้ง</p>

	ตลอดระยะเวลาของสัญญา
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เจแอลแอลจะต้องดำเนินการบริหารและดูแลอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานที่กำหนดในสัญญา และจัดทำบันทึกการดำเนินงานดังกล่าวเพื่อส่งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาของสัญญา
ความรับผิดและการชดเชยค่าเสียหาย	<p>เจแอลแอลจะต้องชดเชยค่าเสียหายและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อันจะมีขึ้นจากความสูญหาย ความเสียหาย ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับหรือต่อผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เนื่องจากการกระทำ หรือละเว้นกระทำการของเจแอลแอล เจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของเจแอลแอล ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อยู่นอกขอบอำนาจหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้; 2. เป็นการละเมิดโดยเจตนา; หรือ 3. เป็นการปฏิบัติผิดสัญญาโดยจงใจ หรือเป็นการกระทำใดๆ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นไม่อยู่ในความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งเป็นเหตุมาจากความประมาทเลินเล่อ หรือการกระทำโดยเจตนาของผู้จัดการกองทรัสต์เอง</p>
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. เลิกสัญญาโดยเจตนาของคู่สัญญา <ol style="list-style-type: none"> 1.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยส่งหนังสือแจ้งความประสงค์เลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 60 วัน 2. เลิกสัญญาโดยเหตุที่กำหนดในสัญญา <ol style="list-style-type: none"> 2.1 เลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวล่วงหน้า <ol style="list-style-type: none"> (ก) เจแอลแอลประพฤติผิดข้อตกลงแห่งสัญญานี้ และได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งเตือนไปยังเจแอลแอล ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว (ข) เจแอลแอลถูกฟ้องให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และได้มีการถอนฟ้องดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันยื่นฟ้อง หรือดำเนินการยื่นขอเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเจ

	<p>แอลแอลดำเนินการโอนสิทธิใดๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าหนี้ หรือเจแอลแอลแต่งตั้ง หรือยินยอมให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจแอลแอลยอมรับว่าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอลล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</p> <p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ชำระค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญา และเจแอลแอลได้มีหนังสือแจ้งเตือนครั้งแรกไปยังผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเป็นระยะเวลา 15 วัน เจแอลแอลมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การเลิกสัญญาดังกล่าวมีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ง) ทรัพย์สินส่วนใดส่วนหนึ่งเสียหายหรือถูกทำลายโดยอัคคีภัย อุทกภัย หรือภัยพิบัติอื่นๆ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องการแก้ไขทรัพย์สินให้กลับคืนสู่สภาพเดิม คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</p> <p>(จ) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับจ้าง หรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่จ้างจากการขายทอดตลาด บุคคลดังกล่าว หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอลล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</p> <p>2.2 เลิกสัญญาโดยมีผลทันที</p> <p>(ก) เจแอลแอลประพฤติดัดหรือฝ่าฝืนข้อตกลงในการให้ความร่วมมือเกี่ยวกับการขายหรือการปรับโครงสร้างหนี้ ข้อตกลงในการโอนสิทธิและหน้าที่ ข้อตกลงและข้อรับรองเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ข) คู่สัญญาประพฤติดัดหรือฝ่าฝืนข้อตกลงแห่งสัญญาในเรื่องเดียวกันตั้งแต่ 2 ครั้ง ขึ้นไป ภายในระยะเวลา 12 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p>
--	---

	<p>(ค) เจแอลแอลกระทำโดยเจตนาและจงใจซึ่งการฝ่าฝืนการปฏิบัติหน้าที่ที่มีต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ง) เจแอลแอลกระทำการโดยมีเจตนาทุจริต ยักยอก ฉ้อโกง ผิดกฎหมาย หรือทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบทางอาญา อันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาและทรัพย์สินนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(จ) ทรัพย์สินถูกยึดหรือเวนคืนโดยรัฐบาล หรือหน่วยงานราชการ ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้สัญญาสิ้นสุดทันที เมื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของรัฐบาลหรือหน่วยงานราชการดังกล่าว</p> <p>(ฉ) ทรัพย์สินถูกขาย ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายหนึ่งรายใดทั้งหมด หรือถูกจำหน่ายตั้งแต่ 51% ขึ้นไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไปยังบุคคลภายนอก หรือมีการเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้นในเจแอลแอล เนื่องจากการควบรวมกิจการ การยุบรวมกิจการ หรือการเปลี่ยนโครงสร้างภายในบริษัท ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยให้มีผลทันที</p>
--	---

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“ซีบีเอ็ม”)
วัตถุประสงค์	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงแต่งตั้งซีบีเอ็มและซีบีเอ็มตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ระยะเวลาของสัญญา	2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560 โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิขอต่ออายุสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังซีบีเอ็มล่วงหน้า 2 เดือนก่อนระยะเวลาของสัญญาสิ้นสุด

<p>หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. หน้าที่ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>1.1 จัดทำและดำเนินการตามแผนการบำรุงรักษา ปรับปรุง ซ่อมแซม และตกแต่งอาคารสิ่งปลูกสร้างเล็กน้อย ภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>1.2 ดำเนินการตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้งาน ตามมาตรฐานที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>1.3 ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด รับรองผลสำเร็จของการปฏิบัติงาน และเสนอคำตอบแทนการปฏิบัติงานดังกล่าว</p> <p>1.4 จัดให้มีเอกสาร บันทึก รายงานต่าง ๆ รวมถึงทำการเก็บรักษาทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบ</p> <p>1.5 ดำเนินการให้มีการปฏิบัติตามคำบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งประสานงานในส่วนของการเข้าตรวจสอบโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว</p> <p>1.6 ควบคุมการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้รับเหมาในส่วนต่าง ๆ ที่ซีบีเอ็มทำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอก</p> <p>1.7 ทำความสะอาดและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>1.8 ประสานงานกับที่ปรึกษาในเรื่องการบำรุงรักษา</p> <p>1.9 สนับสนุนและช่วยเหลือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการเข้าตรวจสอบผลการดำเนินงานและทรัพย์สินในอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>1.10 สอดส่องดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่า และดำเนินการตามที่เป็นกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการเช่าดังกล่าว หลังจากที่ได้หารือกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แล้ว</p> <p>1.11 ดูแลทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่าหากได้รับการร้องขอ</p> <p>1.12 ดำเนินการให้มีการซักซ้อมมาตรการเพื่อความปลอดภัยในกรณีเกิดเหตุไฟไหม้ แผ่นดินไหว การขู่วางระเบิด การก่อการร้าย และการปฐมพยาบาลเบื้องต้น</p> <p>1.13 เสนอระบบรักษาความปลอดภัยและจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยในอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>2. หน้าที่ด้านการเงิน</p> <p>2.1 จัดการด้านประกันภัย</p> <p>2.2 ให้คำแนะนำทางภาษีเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p>
--	---

	<p>2.3 ส่งหลักฐานการขอชำระภาษีหรือค่าธรรมเนียมใดๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสิ่งปลูกสร้างในนามของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จัดเตรียมหนังสือรับรองการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายเพื่อยื่นแก่กรมสรรพากร</p> <p>2.4 ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารสิ่งปลูกสร้าง หรือ ข้อตกลงกับผู้เช่า หรือข้อตกลงอื่นใดเนื่องมาจากอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้รับอนุมัติและเห็นชอบจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>2.5 จัดเก็บค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจอดรถ หรือค่าอื่น ๆ</p> <p>2.6 ตรวจสอบความถูกต้อง หรือรับรองใบเรียกชำระเงินเพื่อชำระให้ผู้ขายที่ปรึกษา ตัวแทน และอื่นๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>2.7 จัดการบัญชีธนาคารเพื่อดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>2.8 ควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด</p> <p>2.9 จัดทำงบประมาณรายเดือน รายไตรมาส และรายปีเป็นระยะเวลา 2 ปี สำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารจัดการ บำรุงรักษา ทรัพย์สินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>2.10 จัดทำรายงานทางบัญชีรายเดือน รายไตรมาส และรายปี รวมทั้งให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ตรวจสอบบัญชีทั้งภายในและภายนอก และช่วยเหลือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการตอบข้อซักถามของผู้ตรวจสอบบัญชี</p> <p>2.11 ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อการยื่นแบบรายงานทางภาษี</p> <p>3. หน้าที่ด้านการจัดการทั่วไป</p> <p>3.1 เข้าร่วมประชุมกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์หรือตัวแทนเมื่อได้รับการร้องขอ</p> <p>3.2 ดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ข้อซักถาม หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอาจแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ทราบเมื่อมีความจำเป็น</p> <p>3.3 ดำเนินการให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่คุ้มครองและครอบคลุมอัตรภัย ความรับผิดชอบ สาธารณะ การชดเชยพนักงาน เป็นต้น รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการเรียกค่าสินไหมทดแทนในทางที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3.4 จัดการและดูแลให้มีการบันทึกหรือเก็บรักษาจดหมายโต้ตอบ เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>3.5 จัดให้มีทะเบียนรายชื่อผู้เช่าและดูแลให้ข้อมูลเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ</p> <p>3.6 ดำเนินการตอบหนังสือบอกกล่าวทั่วไปจากทางหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นใด และส่ง</p>
--	--

	<p>สำเนาเอกสารให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3.7 ส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าหรือบุคคลใดในอาคารสิ่งปลูกสร้างให้ปฏิบัติตาม หรือดำเนินการแก้ไขการฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ใดๆ ของอาคาร</p> <p>3.8 ลงนามในหนังสือขอรับใบอนุญาตต่อหน่วยงานรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจเมื่อได้รับความยินยอมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>4. หน้าที่ด้านการเช่า</p> <p>4.1 ดำเนินการเกี่ยวกับแผนการซ่อมแซมของผู้เช่า และอำนวยความสะดวกในการยื่นแผนดังกล่าวแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4.2 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด</p> <p>4.3 จัดให้มีและบังคับใช้กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>4.4 ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคาร</p> <p>4.5 ตรวจสอบและแก้ไขคู่มือผู้เช่า</p> <p>4.6 บริการลูกค้าสัมพันธ์</p> <p>4.7 ประสานงานกับผู้เช่าและลูกค้าในกรณีการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และการบริการอื่นๆ ในอาคาร</p> <p>5. หน้าที่ด้านการจัดซื้อ</p> <p>ให้คำแนะนำบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการเลือกผู้จัดหาหรือให้บริการเกี่ยวกับพนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บค่าที่จอดรถ บริการกำจัดแมลง บริการวางผังอาคาร ลิฟต์โดยสาร การประกันภัย เป็นต้น โดยศึกษาจากราคาที่เสนอ ประเมินคุณสมบัติ และเจรจาต่อรอง ก่อนเสนอต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ทั้งนี้ จะต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและประเมินผล ตลอดจนตรวจสอบความถูกต้องและรับรองใบเรียกชำระเงิน</p> <p>6. หน้าที่ด้านบริการที่จอดรถ</p> <p>6.1 ควบคุมดูแลการจัดเก็บค่าบริการที่จอดรถโดยผู้ให้บริการ</p> <p>6.2 จัดเก็บค่าเช่าที่จอดรถรายเดือนซึ่งเป็นไปตามสัญญาบริการกับผู้เช่าแต่ละราย</p> <p>6.3 จัดทำรายงานเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าบริการที่จอดรถ</p> <p>6.4 ควบคุมและดำเนินการการบำรุงรักษาอุปกรณ์ ป้ายสัญลักษณ์ หรือป้ายจราจร</p>
--	--

	<p>6.5 ดูแลการชำระค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย เช่น ค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้างโรงจอดรถและค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับการให้บริการที่จอดรถ</p> <p>7. หน้าที่ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม เผ่าติดตามโครงการอนุรักษ์พลังงาน และดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และเสนอแผนดำเนินการใดๆ</p> <p>8. หน้าที่ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล</p> <p>8.1 เสนอโครงสร้างการใช้ทรัพยากรบุคคลที่เกิดประโยชน์สูงสุดตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และอาจปรับลดทรัพยากรบุคคลได้ ตามความเหมาะสมและไม่กระทบกับระดับการให้บริการ หากได้รับการอนุมัติจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>8.2 จัดให้มีรายละเอียดของงาน การจ้างงาน การฝึกอบรมและพัฒนาทักษะ การประเมินการปฏิบัติงาน</p> <p>9. หน้าที่จัดเตรียมรายงานการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยสอดคล้องกับตารางและแผนตามที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์อนุมัติ จัดเตรียมและส่งมอบงบประมาณประจำปีต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อแจ้งให้ทราบ ขอความยินยอมและ/หรือเห็นชอบ</p>
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ซีบีเอ็มต้องปฏิบัติหน้าที่ให้ได้มาตรฐานตามตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (Key Performance Indicators) ตามที่ระบุในเอกสารตารางแนบท้ายสัญญา</p>
<p>ความรับผิดและการชดเชยค่าเสียหาย</p>	<p>ซีบีเอ็มจะต้องชดเชยค่าเสียหายและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ อันจะมีขึ้นจากความสูญหาย ความเสียหาย ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับหรือต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยซีบีเอ็ม; 2. ความประมาทเลินเล่อ การละเว้นการกระทำ หรือการกระทำโดยเจตนา หรือการปฏิบัติผิดข้อตกลงใดข้อตกลงหนึ่งตามสัญญานี้ โดยซีบีเอ็มหรือตัวแทน; หรือ 3. การปฏิบัติใดๆ เพื่อดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ของซีบีเอ็ม <p>ซีบีเอ็มจะต้องดำเนินการให้กรรมธรรม์ประกันภัยมีผลใช้บังคับได้ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ โดยให้กรรมธรรม์ดังกล่าวให้ความคุ้มครองการเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับหรือต่อซีบีเอ็มและบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในวงเงินไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาท</p>

การเลิกสัญญา	<p>บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิเลิกสัญญา ในระยะเวลาใดๆ ก็ได้ โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ซีบีเอ็มล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 2 เดือน เว้นแต่ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมีผลทันที</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ซีบีเอ็มผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ 2. ซีบีเอ็มผิดข้อตกลงใดข้อตกลงหนึ่งตามสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กำหนด 3. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการใดๆ ที่สัญญานี้กำหนดห้าม 4. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการใดๆ เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว ซึ่งเป็นผลเสียแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมิได้รับความยินยอมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ก่อน 5. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการโดยทุจริต หรือ กระทำการที่เป็นความผิด 6. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ 7. ซีบีเอ็มละทิ้งการปฏิบัติหน้าที่ หรือย้ายไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่บริหาร <p>6. ซีบีเอ็มล้มละลาย หรือตกอยู่ภายใต้การฟื้นฟูกิจการ หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เห็นว่าซีบีเอ็มไม่มีความสามารถทางการเงินที่เพียงพอในการดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้</p> <p>ซีบีเอ็มมีสิทธิเลิกสัญญา ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ไม่ทำการชำระเงินค่าธรรมเนียมเมื่อถึงกำหนดชำระ และยังไม่ทำการชำระเงินภายใน 14 วันหลังจากซีบีเอ็มได้มีหนังสือแจ้งเตือนให้ชำระเงินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แล้ว ซีบีเอ็มมีสิทธิส่งหนังสือแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ว่าถ้าหากไม่ชำระเงินภายใน 30 วัน สัญญาเป็นอันเลิกกัน
---------------------	---

2.5 การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.1 ความสัมพันธ์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ นายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 99.9998 และดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท โดยนายสุชาติ เจียรานุสสติ มีความเกี่ยวข้องับธุรกรรมของกองทรัสต์ดังนี้

โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเจ้าของสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวคือ บางกอก ออฟฟิศ ซึ่งมีนายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยทางอ้อม และทรัพย์สินดังกล่าวนั้นก็อยู่ภายใต้การบริหารของกองทุน RECAP III ซึ่งเป็นกองทุนที่มีบริษัท SCCP Asset Management Pte. Ltd. เป็นผู้จัดการกองทุน โดยบริษัท SCCP Asset Management Pte. Ltd. นั้น มีนายสุชาติ เจียรานุสสติ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งมีนายสุชาติ เจียรานุสสติ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอีกรายซึ่งถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ร้อยละ 39 ของหุ้นทั้งหมด ได้แก่ บริษัท วินัส เรียว เอสเตท อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางโครงสร้างความเป็นเจ้าของกับนายสุชาติ เจียรานุสสติแต่อย่างใด

2.5.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่บางกอก ออฟฟิศ ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และชำระค่าตอบแทนให้แก่ นายสุชาติ เจียรานุสสติ และบริษัท วินัส เรียว เอสเตท อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในมูลค่าจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 7,220 ล้านบาทโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้

2.5.3 ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาที่ใช้ทำรายการ

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่เกินกว่า 7,220 ล้านบาท โดยรายการการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นเป็นรายการการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการนี้จะพิจารณาไปในแนวทางเดียวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน โดยหลังจากพิจารณาผลตอบแทนเปรียบเทียบกับการลงทุนอื่น ทางที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาการเข้าลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้

2.5.4 ความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเห็นว่ารายการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก

1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีทำเลที่ตั้งที่ดี ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่สะดวกในการเดินทางเข้าถึง เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสายหลักของกรุงเทพมหานครและสามารถเข้าถึงได้จากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสและสถานีรถไฟฟ้ามหานคร รวมถึงยังตั้งอยู่ใกล้ทางด่วน ทำให้การเดินทางและสัญจรเข้าถึงเป็นไปอย่างสะดวกสบายและใช้เวลาไม่นาน นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวยังเป็นที่อยู่อาศัยที่กว้างขวาง และน่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ ซึ่งส่งผลให้มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นสำหรับพื้นที่สำนักงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจัยสำคัญดังกล่าวข้างต้น เป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามการกำกับทั่วไป

2.6 การกั๊ยืมเงิน

กองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจกั๊ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกั๊ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะดำเนินการกั๊ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ของการกั๊ยืมเงิน

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และการลงทุนเพิ่มเติม
- นำมาใช้เป็นวงเงินหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์และของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์และของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ชำระเงินกู้หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์และ/หรือของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่มีอยู่เดิม

6. นำมาใช้เพื่อการนำเงินสดค้างออกจากบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

7. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงิน เพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนดังกล่าวจะคำนวณโดยการนับรวมการกู้ยืมและทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

วัตถุประสงค์ของการก่อภาระผูกพัน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายใน 15 วันนับจากวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่ล่าช้ากว่าวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 2,280 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ และสนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึงการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนระยะสั้นนั้นทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

<p>ผู้ให้กู้</p>	<p>ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์</p>
<p>ผู้กู้</p>	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์</p>
<p>วงเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p>

<p>อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการ จัดหาเงินกู้ยืม</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: (1) อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MOR (Minimum Overdraft Rate) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) บวกร้อยละ 1</p> <p>(2) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินกู้ระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>อนึ่ง (ก) อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>ทั้งนี้อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะ 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p>

<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย”)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันที่ครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย</p>
<p>การชำระเงินต้น</p>	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ 2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ • ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ทาวเวอร์

	<p>โดย (1) ผู้ให้เช่า และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และผู้ให้เช่าและกองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน</p> <p>2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3. เอกสารสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด</p> <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้อาจมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปี* โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้เช่าภายใน 2 เดือน</p>

	<p>นับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน</p> <p>โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขที่ยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขที่ยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ 2. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> • ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า • ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้ • ก่อหนี้ในทางการค้าปกติ รวมขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท 3. ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ 5. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้นั้น 6. ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา 7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> • สำเนางบการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับ

	<p>อนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ</p> <ul style="list-style-type: none">• สำเนาบัญชีเงินประจำปีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ <p>8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p>9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่ท้าวว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้อาทราบโดยพลัน</p> <p>10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคาตลาดและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาวะการนัดตลาด</p> <p>11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้อื่น หรือ (ข) ปรับเปลี่ยนข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้อื่นใหม่ มิเช่นนั้นผู้ให้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมดโดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด</p> <p>12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost)</p> <p>13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปีของแต่ละโครงการ</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อนี้เป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
--	--

ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก <ol style="list-style-type: none"> 1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ 3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ 4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงินครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ 5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้
--	--

*สถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน อยู่ที่ประมาณ 4.6 เท่า

2.6.2 ประโยชน์จากการกู้ยืม

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเป็นวงเงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,280 ล้านบาท ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกแล้วเสร็จ (โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (ทั้งนี้รวมถึงกรณีให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์) และเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค) นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินสำหรับเป็นทุนหมุนเวียนและหนังสือค้ำประกันค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคจำนวนรวมไม่เกิน 130 ล้านบาทเพื่อใช้ดำเนินงานในกิจการทำให้การบริหารงานของกองทรัสต์และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในการใช้เพื่อพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยง

อื่นๆ) นอกจากนั้นเมื่อมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ให้สอดคล้องกับที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน (เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสมกว่า การกำหนดหลักประกันการกู้ยืมที่ดีกว่า) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงภายหลังการใช้งบการเงินดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการระดมทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี ในการกู้ยืมเงินครั้งนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะมีการคำนึงถึงหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากผู้ให้กู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อาจจะต่ำกว่าจำนวน 2,150 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาพตลาดดอกเบี้ยในตลาด เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวนเงินที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในส่วนของเงินกู้สำหรับใช้ในการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์และหนังสือค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากผู้ให้กู้สำหรับการดำเนินการดังกล่าวอาจต่ำกว่าจำนวน 130 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ต้องใช้จริงในการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต กระแสเงินสดในอนาคตจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ใช้ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคตและหนังสือค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.6.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่าง ทรัสต์ กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้อย่างหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ บริษัทในกลุ่มของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นเป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาจะมีการคำนึงถึงหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น

สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้นั้นเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3 ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

3.1 กฎหมายผังเมือง

โครงการซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ได้แก่ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งของโครงการทั้งสองอยู่ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2556

ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ตั้งอยู่บริเวณหมายเลข พ. 5-4 ส่วนโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ตั้งอยู่บริเวณหมายเลข พ. 5-2 ซึ่งบริเวณทั้งสองเป็นพื้นที่ “สีแดง” โดยถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลักเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ การนันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ทั้งนี้ หากภายหลังกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันหมดอายุ และปรากฏว่ากฎหมายผังเมืองฉบับใหม่มีข้อจำกัดในการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว อันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (เว้นแต่จะเป็นกรณีที่เกิดคณะกรรมการผังเมืองเห็นสมควรให้ต้องดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง) อย่างไรก็ดี หากมีการแก้ไขหรือตัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตนั้น การแก้ไขตัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

โครงการทั้งสองตั้งอยู่ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการประกาศให้ใช้ผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องจึงถูกนำมาใช้บังคับกับโครงการทั้งสองด้วย นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นราชการส่วนท้องถิ่นได้ออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เพื่อกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารชุมนุมคนจึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติต่างๆ อันได้แก่ การขอใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. 1) ใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) และใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพบว่า อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ได้รับ ใบอนุญาตตัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.1) และใบรับรองการตัดแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.6) สำหรับการตัดแปลงอาคารซึ่งรวมถึงส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งออกให้แก่เจ้าของอาคารคือ บริษัท ดำรงเสรี จำกัด ส่วนอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) โดยเป็นการออกใบอนุญาตให้เจ้าของอาคารเดิม คือ บริษัท อุตสาหกรรมสับประดะระบอง ไทย จำกัด ทั้งนี้ บริษัท ไม่พบใบอนุญาตก่อสร้างเดิม แต่ตรวจพบใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ฉบับต่ออายุ ซึ่งระบุถึงใบอนุญาตก่อสร้างฉบับเดิมเลขที่ 380/2542 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2542 นอกจากนี้อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ยังได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.6) เลขที่ 53/2548 โดยออกให้บริษัท อุตสาหกรรมสับประดะระบองไทย จำกัด เจ้าของอาคารเดิม

3.3 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่บริเวณที่ 3 ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และมีลักษณะเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

3.4 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอยู่ในกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3.5 ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ และจากการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใดๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

3.6 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ กรณีถนนเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะนั้น พบว่าโครงการไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะแต่อย่างใด

4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี และต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวังไว้

- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์) และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของพื้นที่ดังนี้

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

การใช้พื้นที่ของผู้ดูแลอาคาร	ชั้น	พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตารางเมตร)
สำนักงาน – บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	42	285
ห้องวิศวกรรม บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และห้องพักรปภ.	5	116
ห้องพักรปภ.สำนักงานทำความสะอาด	LG	27
รวม		428

โครงการเมอริควี ทาวเวอร์

การใช้พื้นที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ชั้น	พื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตารางเมตร)
ห้องประชุม – บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	B2	76
สำนักงาน – บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	B2	66
ห้องวิศวกรรม – บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	B3	101
รวม		243

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ได้แก่

รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการพื้นที่

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการพื้นที่เป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ โดยได้รับการนำพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าออกจัดหาผลประโยชน์โดยคิดค่าเช่า และ/หรือค่าบริการจากผู้เช่าตามขนาดของพื้นที่ โดยผู้เช่าจะดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการการใช้พื้นที่ ซึ่งสัญญาเช่า/สัญญาบริการมาตรฐานจะมีอายุ 3 ปี และผู้เช่าจะชำระค่าเช่า/ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

ส่วนโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการพื้นที่เป็นรายได้หลักของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยได้รับการนำพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าออกจัดหาผลประโยชน์โดยคิดค่าเช่า และ/หรือค่าบริการจากผู้เช่าตามขนาดของพื้นที่ โดยผู้เช่าจะดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการการใช้พื้นที่ ซึ่งสัญญาเช่า/สัญญาบริการมาตรฐานจะมีอายุ 3 ปีและผู้เช่าจะชำระค่าเช่า/ค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์จะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

รายได้อื่นๆ

รายได้ส่วนนี้เป็นรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องจากรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการพื้นที่ซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าล่วงเวลาเครื่องปรับอากาศ ค่าบริการที่จอดรถ ค่าป้ายโฆษณา พื้นที่เช่าพิเศษ เป็นต้น โดยรายได้ส่วนนี้เป็นรายได้ที่ไม่คงที่ แต่จะมีความสัมพันธ์กับการได้ค่าเช่า/ค่าบริการพื้นที่ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคินหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิม หรือการที่กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ดังรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.4 การให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กู้ยืมเงินเพื่อชำระคินหนี้เงินกู้ที่มีอยู่เดิมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Refinance)

5 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

5.1 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้มีไว้สำหรับรองรับ คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 -วันที่ 30 กันยายน 2560

	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินใน มูลค่า 7,075 ล้านบาทและ ขนาดกองทรัสต์ ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท (ล้านบาท)	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินใน มูลค่า 7,220 ล้านบาทและ ขนาดกองทรัสต์ ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	722	722
รายได้อื่น	141	141
รายได้ดอกเบี้ย	3	3
รายได้รวม	866	866
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(283)	(283)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(27)	(27)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(28)	(29)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(28)	(28)
ต้นทุนทางการเงิน	(87)	(87)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย	(47)	(48)
รวมค่าใช้จ่าย	(500)	(502)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	366	364
ภาษีเงินได้	(51)	(51)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	315	313
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	383	382

- หมายเหตุ:**
- งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
 - งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ถูกจัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

3. ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ได้รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายได้ดอกเบี้ยรับของกองทรัสต์จากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560

สมมติฐานในการระดมทุน		
กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,372.25 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,322.25 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	7.20%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน ¹		6.32%
2. อัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%
กรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ไม่เกิน 7,525.00 ล้านบาท		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	กรณีฐาน
5,475.00 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท	6.98%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย		
1. อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน ¹		6.10%
2. อัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.88%

หมายเหตุ ¹ ประกอบด้วย (1) ประโยชน์ตอบแทนซึ่งอ้างอิงจากกำไรสุทธิบนงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 244 ล้านบาทสำหรับกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาทและอยู่ที่ประมาณ 242 ล้านบาทสำหรับกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาทโดยทั้ง 2 กรณีมีสมมติฐานการจ่ายเงินปันผลของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 100 ซึ่งจะแตกต่างจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามตารางงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติข้างต้นที่เป็นการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์เพื่อแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และ (2) เงินจากการดำเนินงานที่อยู่ในรูปของสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์หมายความถึงการส่งผ่านเงินสดคงค้างจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์

เนื่องด้วยกองทรัสต์มีการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการเข้าถือหุ้นบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัด และมีกรบันทึกรายการบัญชีตามมาตรฐานบัญชีที่ยอมรับทั่วไป โดยรูปแบบการ

บันทึกบัญชีนั้นอาจส่งผลให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ต้องมีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ (Depreciation) การปรับลดลงของมูลค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (Accrued Expense) เป็นต้น ดังนั้น บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะมีเงินสดหลังจากชำระภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ แล้วสูงกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี แต่ไม่สามารถนำเงินสดคงค้างมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1201 ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไร ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี จึงต้องมีการกำหนดช่องทางเพิ่มเติม เช่น การชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อนำเงินสดคงค้างดังกล่าวส่งผ่านให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์นอกเหนือจากการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้การชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ จะไม่มีการบันทึกการดังกล่าวเป็นรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการได้รับคืนเงินกู้ยืมได้และต้องดำเนินการลดทุนเพื่อจ่ายเงินสดดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการพิจารณาผลรวมของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะทำให้นักลงทุนเห็นถึงเงินจ่ายที่สะท้อนผลการดำเนินงานอย่างแท้จริงจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อัตราเงินจ่ายในตารางข้างต้นอ้างอิงคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 7,075 ล้านบาทและที่ 7,220 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 - 30 กันยายน 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ โดยประมาณการงบกำไรขาดทุนได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามภาคผนวก ที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่สำนักงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ เดือน พฤษภาคม 2559 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญาและ/หรือมีผู้เช่ารายอื่นมาทดแทนเพื่อให้อัตราการเช่าเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 2 แห่งเท่ากับอัตราร้อยละ 3.33 ต่อปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (Average Rental and Service Rate) ตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	98.00	809.82
เอ็กเซน ทาวเวอร์	98.00	861.04

⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานให้เช่าตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด (ตร.ม.)

รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่ร้านค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ เดือน พฤษภาคม 2559 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญาและ/หรือมีผู้เช่ารายอื่นมาทดแทนเพื่อให้อัตราการเช่าเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 2 แห่งเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (Average Rental and Service Rate) ตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	95.00	1,355.06
เอ็กเซน ทาวเวอร์	98.00	1,066.55

(1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด (ตร.ม.)

โดยในกรณีที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการคำนวณที่แตกต่างกัน แต่อย่างไรก็ตามประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะยังคงเท่าเดิม ในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,075 ล้านบาท ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะเปลี่ยนจาก 6.32% เป็น 4.38% และในกรณีลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่า 7,220 ล้านบาท ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานจะเปลี่ยนจาก 6.10% เป็น 4.08% โดยสามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางด้านล่าง

ประมาณการอัตราเงินจ่ายที่จะจ่ายได้ในปีแรกในกรณีที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยใช้สมมติฐานให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า (ไม่รวมบันทึกข้อตกลงในการต่ออายุเพิ่มเติม 3 ปี) ได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องของหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง

(หน่วย: ล้านบาท)	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินใน มูลค่า 7,075 ล้านบาทและ ขนาด กองทรัสต์ไม่ เกิน 7,372.25 ล้านบาท	กรณีลงทุนใน ทรัพย์สินใน มูลค่า 7,220 ล้านบาทและ ขนาด กองทรัสต์ไม่ เกิน 7,525.00 ล้านบาท
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนบันทึกขาดทุนจากการ ประเมินค่าทรัพย์สิน	315	313
<u>หักออก:</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(103)	(110)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	212	203
<u>บวกกลับ:</u> ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับ ดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	22	22
<u>บวกกลับ:</u> รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(1)	(1)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	233	224
<u>บวกกลับ:</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอ ขายหน่วยทรัสต์	47	48
<u>บวกกลับ:</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	103	110
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุนต่อหน่วย(บาท)	383	382
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุนต่อหน่วย(บาท)		
- เงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อหน่วย (บาท)	0.438	0.408
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายใน การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.088	0.088
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.194	0.202
	0.720	0.698

	เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 5,322.25 ล้านบาท	เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 5,475.00 ล้านบาท
อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงาน	4.38%	4.08%
อัตราเงินลงทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.88%	0.88%
อัตราเงินลงทุนจากการขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	1.94%	2.02%
อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	7.20%	6.98%

5.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ประมาณการอัตราเงินจ่าย (Projected Distribution Yield) ประจำปี 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 ของกองทรัสต์ในกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (Offering Price) (บาท)	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย (หน่วย)	จำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท)	ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (4) / (3)
10.0	532,225,456	5,322.25	383.40	7.20%
10.0	547,500,000	5,475.00	382.37	6.98%

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง และเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยในช่วงเวลาที่ประมาณการ ซึ่งอัตราเงินจ่ายคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน สำหรับทั้งกรณีราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 7,075 ล้านบาทและที่ 7,220 ล้านบาท โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้สุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ได้แก่

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า
2. อัตราการเช่าพื้นที่ของพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า
3. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความผันผวนนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายการวิเคราะห์ความผันผวนนี้ได้

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานประจำงวด 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวไว้ที่ประมาณ 844 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และประมาณ 926 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยสมมติฐานพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ราคาตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวในส่วนสำนักงานสูงกว่ากรณีฐาน 54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- Worst Case: อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวในส่วนสำนักงานต่ำกว่ากรณีฐาน 54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

โดยการปรับอัตราค่าเช่าสำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนจากกรณีฐาน 54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนนั้น อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพฯ ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 54 บาทต่อตารางเมตรต่อปี (ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) โดยผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการผันผวนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	6.18-6.41	0.88-0.88	7.06-7.29
Base Case	6.10-6.32		6.98-7.20
Worst Case	6.02-6.24		6.90-7.12

หมายเหตุ ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานประจำงวด 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าอยู่ที่ร้อยละ 98.0 สำหรับทั้งโครงการเมอริควี ทาวเวอร์และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ อ้างอิงจากปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในปัจจุบัน อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในอดีต ศักยภาพของโครงการ ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม เป็นต้น ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1.2
- Worst Case: อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1.2

สำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนนั้นอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าอาคารสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราการเช่าปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.2 ต่อปี (ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) โดยผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	6.20-6.42	0.88-0.88	7.08-7.30
Base Case	6.10-6.32		6.98-7.20
Worst Case	6.01-6.22		6.89-7.10

หมายเหตุ ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานประจำงวด 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณ 310 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึง ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเช่าที่ดินและอาคาร เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สูงสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีการปรับลดร้อยละ 3.0 เมื่ออ้างอิงโครงสร้างค่าใช้จ่ายจากกรณีฐาน
- Worst Case: ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีการปรับขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่ออ้างอิงโครงสร้างค่าใช้จ่ายจากกรณีฐาน

การปรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนนั้นอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อซึ่งคาดว่าค่าใช้จ่ายจะเปลี่ยนแปลงตามอัตราดังกล่าว ผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	6.27-6.50	0.88-0.88	7.15-7.38
Base Case	6.10-6.32		6.98-7.20
Worst Case	5.93-6.15		6.81-7.03

หมายเหตุ ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้เทคนิคสองตำแหน่ง

การวิเคราะห์ความผันผวนของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

- Best Case:
- (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวในส่วนสำนักงานสูงกว่ากรณีฐาน 54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
 - (2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1.2
 - (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีการปรับลดร้อยละ 3.0 เมื่ออ้างอิงโครงสร้างค่าใช้จ่ายจากกรณีฐาน

- Base Case:**
- (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวไว้ที่ประมาณ 847 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และประมาณ 908 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าอยู่ที่ร้อยละ 98.0 สำหรับทั้งโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 310 ล้านบาท
- Worst Case:**
- (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับสัญญาที่จะมีการทำในช่วงเวลาดังกล่าวในสวนสำนักงานต่ำกว่ากรณีฐาน 54 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
 - (2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1.2
 - (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีการปรับขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่ออ้างอิงโครงสร้างค่าใช้จ่ายจากกรณีฐาน

ผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากการผันผวนของทุกปัจจัยที่กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินจ่ายจากการดำเนินงานต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	6.46-6.69	0.88-0.88	7.34-7.57
Base Case	6.10-6.32		6.98-7.20
Worst Case	5.76-5.97		6.64-6.85

หมายเหตุ ตัวเลขที่ปรากฏในตารางข้างต้นเป็นตัวเลขจากการประมาณโดยใช้ทศนิยมสองตำแหน่ง

6 **รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาหัวข้อนี้ คำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ให้มีความหมายตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 **ธุรกรรมที่บริษัทคาดว่าจะมีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) คาดว่าจะมีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) รายการที่บางกอก ออฟฟิศ ในฐานะเจ้าของสิทธิการเช่าเดิมโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ดำเนินการให้กองทรัสต์มีสิทธิในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ จากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และรายการที่บางกอก ออฟฟิศดำเนินการโอนทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นายสุชาติ เจียรานุสสติ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่โดยทางอ้อมของบางกอก ออฟฟิศ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่โดยทางอ้อมของบางกอก ออฟฟิศ ผู้ให้สัญญาตามสัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และผู้ขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) จะเช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ซึ่ง บางกอก ออฟฟิศ เป็นผู้มีสิทธิการเช่าอยู่เดิมจาก บริษัท ดำรงเสรี จำกัด เจ้าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ โดย บางกอก ออฟฟิศ จะ

	<p>ดำเนินการให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยการโอนสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่กับเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ให้กับกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินกับเจ้าของได้ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการดำเนินการดังกล่าวให้แก่บางกอก ออฟฟิศ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้</p> <p>นอกจากนี้แล้วกองทรัสต์ (โดยทรัสต์) จะซื้อทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอก ออฟฟิศจากบางกอก ออฟฟิศ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ บางกอก ออฟฟิศ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้</p>
<p>เงื่อนไขนโยบายราคา</p>	<p>ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)</p>
<p>ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ</p>	<p>รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าซึ่งมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี ดังนั้นจึงถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน) 2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามการค้ำปกติทั่วไป

(2) รายการที่กองทรัสต์จะเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จากนายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งจะเป็นผู้ขายหุ้นจำนวนดังกล่าวทั้งหมดให้กับกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) จะซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งหนึ่งในนั้น คือ นายสุชาติ เจียรานุสสติ ผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 60.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับนายสุชาติ เจียรานุสสติ และผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่น เพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้จากผู้ให้กู้มาชำระค่าซื้อขายหุ้นดังกล่าว
เงื่อนไขนโยบายราคา	ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และราคาหุ้นที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินโดยอ้างอิงการประมาณการโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)
ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการ	<p>รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี โดยทางอ้อม ดังนั้นจึงถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้าง

	<p>มูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)</p> <p>2. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่สำคัญเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามการคำปกติทั่วไป</p>
--	--

- (3) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทจะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ความสัมพันธ์	จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์
เงื่อนไขนโยบายราคา	<p>บริษัทจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในกรณีที่กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ

	<p>3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>3.1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>3.2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้</p>
<p>ความเห็นด้านราคา</p>	<p>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วย ค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่</p>

	มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว และการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์
--	---

หมายเหตุ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟิศ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) มีอัตราการเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.88 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (คำนวณจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนในปีบัญชีล่าสุดหารด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ย (ค่าเฉลี่ยของมูลค่าทรัพย์สินรวมต้นปีและสิ้นปี)) และค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์ิง เซ็นเตอร์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุน และร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ 2: ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท) มีอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.75 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา และอยู่ในช่วงเท่ากับร้อยละ 0.5 และร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

(4) รายการที่บริษัท หาดสabay จำกัดมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท หาดสabay จำกัด
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและถือหุ้นร้อยละ 60.99 ในบริษัท หาดสabay จำกัด และนายกฤษณฉันทวรกิจ ซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการในบริษัท หาดสabay จำกัด บริษัท หาดสabay จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555

<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ และภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จะมีการโอนสิทธิการเช่าพื้นที่และการบริการในโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ของบริษัท หาดสabay จำกัดซึ่งปัจจุบันบริษัท หาดสabay จำกัดทำอยู่กับบางกอก ออฟฟิศมายังกองทรัสต์ โดยภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะโอนมายังกองทรัสต์นั้น บริษัท หาดสabay จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท หาดสabay จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="649 688 1419 856"> <thead> <tr> <th data-bbox="649 688 1143 800">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th> <th data-bbox="1143 688 1419 800">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="649 800 1143 856">โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</td> <td data-bbox="1143 800 1419 856">58</td> </tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	58				
<p>เงื่อนไขนโยบายราคา</p>	<p>ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะโอนมายังกองทรัสต์ บริษัท หาดสabay จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>				
<p>ความเห็นด้านราคา</p>	<p>การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท หาดสabay จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่</p>				

(5) รายการที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์				
ความสัมพันธ์	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สข. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวถูกใช้งานโดยบางกอก ออฟฟิศ ทั้งนี้ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะจัดทำนั้น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="646 1018 1421 1239"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th> <th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</td> <td>ประมาณ 94.19</td> </tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	ประมาณ 94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะมีการจัดทำ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นด้านราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

(6) รายการที่บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดมีการเช่า/บริการพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด					
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งเป็นกรรมการในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัดจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555					
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="659 900 1427 1100"> <thead> <tr> <th data-bbox="659 900 1154 1031">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th> <th data-bbox="1157 900 1427 1031">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="659 1035 1154 1100">โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td> <td data-bbox="1157 1035 1427 1100">320.20</td> </tr> </tbody> </table>		ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)					
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	320.20					
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน					
ความเห็นด้านราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่					

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด				
ความสัมพันธ์	จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ และภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด จะมีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยในการเข้าทำสัญญาครั้งแรกนั้น บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="649 951 1419 1121"> <thead> <tr> <th data-bbox="649 951 1143 1062">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th> <th data-bbox="1143 951 1419 1062">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="649 1062 1143 1121">โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td> <td data-bbox="1143 1062 1419 1121">ประมาณ 92.58</td> </tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	ประมาณ 92.58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นด้านราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

นอกจากนี้ คาดว่ากองทรัสต์จะมีการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน ไม่เกิน 2,280 ล้านบาท โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน ไม่เกิน 2,280 ล้านบาท
เงื่อนไขนโยบายราคา	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนวน ไม่เกิน 2,280 ล้านบาท โดยเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับไม่เกิน MLR หรือไม่เกิน MOR บวกร้อยละ 1 (แล้วแต่กรณี) โดยวงเงินกู้ยืมระยะยาวมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี รวมระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 5 ปี และหลักประกันการกู้ยืมคือ 1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สิน

	<p>หลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ (2) กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งประกอบด้วยประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีทาวเวอร์ รวมถึงเอกสารสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง (3) สัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ารวมถึงระยะเวลาเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน (4) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ และ (5) บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ 3. เอกสารสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน)</p>
<p>ความเห็นด้านราคา</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น และในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้</p>

- (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจ

บุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)					
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์					
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="659 1062 1430 1262"> <thead> <tr> <th data-bbox="659 1062 1154 1192">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th> <th data-bbox="1157 1062 1430 1192">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="659 1192 1154 1262">โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td> <td data-bbox="1157 1192 1430 1262">90.17</td> </tr> </tbody> </table>		ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)					
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17					
เงื่อนไขโยนขายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน					
ความเห็นด้านราคา	การเช่าพื้นที่ค่าปลีกโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่					

6.2 ธุรกรรมประเภทอื่น ๆ ที่มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) กรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ก) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

(ข) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

7 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานสำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ในกรุงเทพมหานคร อ้างอิงจากรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

7.1 บทสรุปโดยย่อ

7.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 4 ปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยปรับลดลงจากร้อยละ 2.9 ในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากการใช้จ่ายทางภาคครัวเรือน ภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐที่มีการปรับตัวขึ้น รวมทั้งการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ด้านการผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาก่อสร้าง และสาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวในเกณฑ์ดี ในทางกลับกันการส่งออกสินค้ามีการปรับตัวลดลง และในภาคเกษตรกรรมยังได้รับผลกระทบจากภัยแล้งซึ่งเป็นข้อจำกัดจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

7.1.2 ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะขาดแคลน เนื่องจากปัจจุบันพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานว่างอยู่เพียงแค่ประมาณ 340,607 ตารางเมตร หากดูจากความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงกว่า 140,000 ตารางเมตรต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานใน 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีอยู่ประมาณ 241,665 ตารางเมตร พบว่าการเติบโตของอุปสงค์จะสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน

7.1.3 ตลาดอาคารสำนักงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 2,272,201 ตารางเมตร อุปสงค์อยู่ที่ 2,134,050 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 93.9 ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 มีพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางศูนย์กลางธุรกิจที่ว่างเพียง 138,150 ตารางเมตร จำนวนพื้นที่ที่ถูกใช้ใหม่ ณ ไตรมาสแรก อยู่ที่ 45,872 ตารางเมตร ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอ ในบริเวณใจกลางศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ 955 บาท ต่อ ตารางเมตรต่อ เดือน ส่วนเกรดบีอยู่ที่ 648 บาท ต่อ ตารางเมตรต่อเดือน

7.2 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

7.2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2558 เศรษฐกิจของสหรัฐยังคงชะลอตัวลง อยู่ที่ร้อยละ 1.8 โดยลดลงจากร้อยละ 2.1 ในไตรมาสก่อน เนื่องมาจากการลดลงของการสะสมสินค้าคงคลัง การชะลอตัวของภาคการส่งออกและการบริโภคของเอกชนและการลงทุนรวม อย่างไรก็ตามในไตรมาสนี้ยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดแรงงาน ซึ่งเป็นผลให้ทำให้อัตราการว่างงานลดลงต่ำที่สุดในรอบ 7 ปี กลุ่มประเทศยูโรโซน มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.6 เนื่องจากการปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงาน และการใช้นโยบายการเงินที่เอื้อหนุน อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อยังคงต่ำอยู่และทำให้อัตราดอกเบี้ยได้ถูกปรับต่ำลงต่ำกว่าเดิม อยู่ที่ร้อยละ -0.3 ซึ่งเป็นผลมาจากราคาน้ำมันที่ยังคงตกต่ำอยู่ในขณะนี้

ทางด้านประเทศญี่ปุ่นเศรษฐกิจในไตรมาส 4 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนเนื่องจากการชะลอตัวลงของภาคส่งออก ยอดการค้าปลีกภายในประเทศ ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อลดลงติดต่อกันอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 0.3 คาดว่าภาพรวมของเศรษฐกิจญี่ปุ่นทั้งปีจะขยายตัวอยู่ที่เพียงร้อยละ 0

7.2.2 ภาพรวมเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศในเอเชีย

ในไตรมาส 4 ปี 2558 เศรษฐกิจของประเทศในกลุ่มเศรษฐกิจใหม่ (NIEs) ในเอเชีย เช่น เกาหลีใต้ และ สิงคโปร์ มีการฟื้นตัว ซึ่งได้อานิสงส์จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจภายในประเทศ ทางด้านอุปสงค์และการส่งออก อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจของประเทศไต้หวันยังคงมีการปรับตัวลงร้อยละ 0.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิตและการลงทุนภายในประเทศ เศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอาเซียนส่วนใหญ่แล้วขยายตัวได้ค่อนข้างดี เนื่องจากอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังคงขยายตัว และสามารถทดแทนการชะลอตัวของการส่งออก อัตราเงินเฟ้อของกลุ่มประเทศเหล่านี้ยังคงลดลงซึ่งเป็นผลมาจากราคาพลังงานที่ยังคงต่ำอยู่

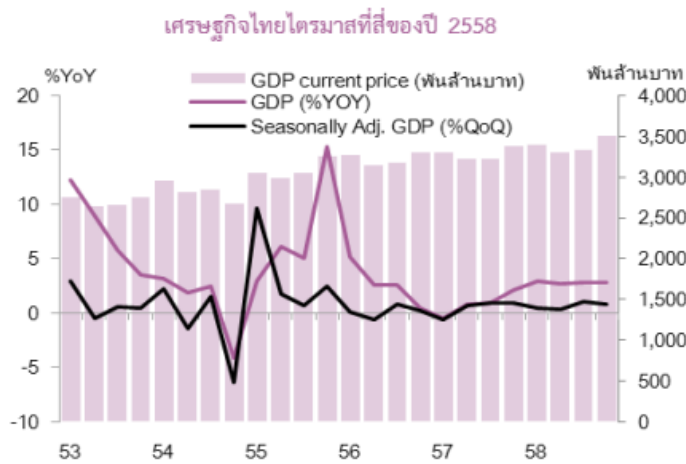
ตารางอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน ไตรมาส 4 ปี 2558 (หน่วย: ร้อยละ)

อัตราปรับเปลี่ยน ต่อปี (%)	2555				2556				2557				2558			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
- มาเลเซีย	4.7	5.4	5.2	6.4	4.1	4.3	5.6	6.4	6.2	6.4	5.6	5.8	5.6	4.9	4.7	4.5
- ฟิลิปปินส์	5.2	6.3	7.3	7.1	7.8	7.5	7.4	6.5	7.5	7.5	5.3	6.9	5.0	5.6	6.1	6.3
- เวียดนาม	4.0	4.5	4.7	5.8	4.7	5.0	5.5	6.0	5.0	5.3	6.2	7.0	6.0	6.4	6.8	7.0
- อินโดนีเซีย	6.3	6.4	6.2	6.1	6.0	5.8	5.6	5.7	5.2	5.1	5.0	5.0	4.7	4.7	4.7	5.0
- จีน	8.1	7.6	7.4	7.9	7.7	7.5	7.8	7.7	7.4	7.5	1.9	1.5	7.0	7.0	6.9	6.8
- เกาหลีใต้	2.8	2.4	1.6	1.5	1.5	2.3	3.3	3.7	3.9	3.6	3.2	2.7	2.4	2.2	2.6	3.0
- สิงคโปร์	1.4	1.9	1.3	1.1	0.6	4.2	5.9	5.5	5.1	2.4	2.4	1.5	2.1	2.0	1.4	2.0

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

7.3 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาวะเศรษฐกิจไตรมาส 4 ปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยปรับลดลงจากร้อยละ 2.9 ในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลจากการใช้จ่ายทางภาคครัวเรือน ภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐที่มีการปรับตัวขึ้น รวมทั้งการใช้จ่ายภาครัฐยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ด้านการผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาก่อสร้าง และสาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวในเกณฑ์ดี ในทางกลับกันการส่งออกสินค้ามีการปรับตัวลดลง และในภาคเกษตรกรรมยังได้รับผลกระทบจากภัยแล้งซึ่งเป็นข้อจำกัดจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาประจำปี มีมูลค่า 3,499.9 พันล้านบาท เมื่อรวมรายได้ปฐมภูมิสุทธิจ่ายไปต่างประเทศ 66.0 พันล้านบาท คงเหลือเป็นรายได้มวลรวมประชาชาติ (Gross National Product: GNP) เท่ากับ 3,433.9 พันล้านบาท สำหรับดุลการค้าและบริการ ณ ราคาประจำปีเกินดุล 469.1 พันล้านบาท เมื่อรวมกับรายได้ปฐมภูมิและทุติยภูมิจากต่างประเทศ ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 467.9 พันล้านบาท ส่วนระดับราคา ดชนีราคาผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมีการปรับตัวขึ้นร้อยละ 0.8 จากร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่แล้ว ในขณะที่ดัชนีราคาผู้ผลิตมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จาก ร้อยละ -3.7 ในไตรมาสที่แล้ว เป็น ร้อยละ -3.0 เช่นเดียวกับดัชนีราคาผู้บริโภคซึ่งมีปรับตัวขึ้นจากร้อยละ -1.1 ในไตรมาส 3 เป็น ร้อยละ -0.9

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมูลค่าที่แท้จริง (ร้อยละ)

	2557p	2558p1	2558p1			
			Q1	Q2	Q3	Q4
GDP (YoY)	0.8	2.8	3.0	2.7	2.9	2.8
ภาคเกษตร	0.7	-4.2	-4.6	-4.1	-5.5	-3.4
ภาคนอกเกษตร	0.8	3.6	3.9	3.2	3.2	4.2
GDP (QoQ ปรับฤดูกาล)			0.5	0.4	1.0	0.8

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

7.4 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย

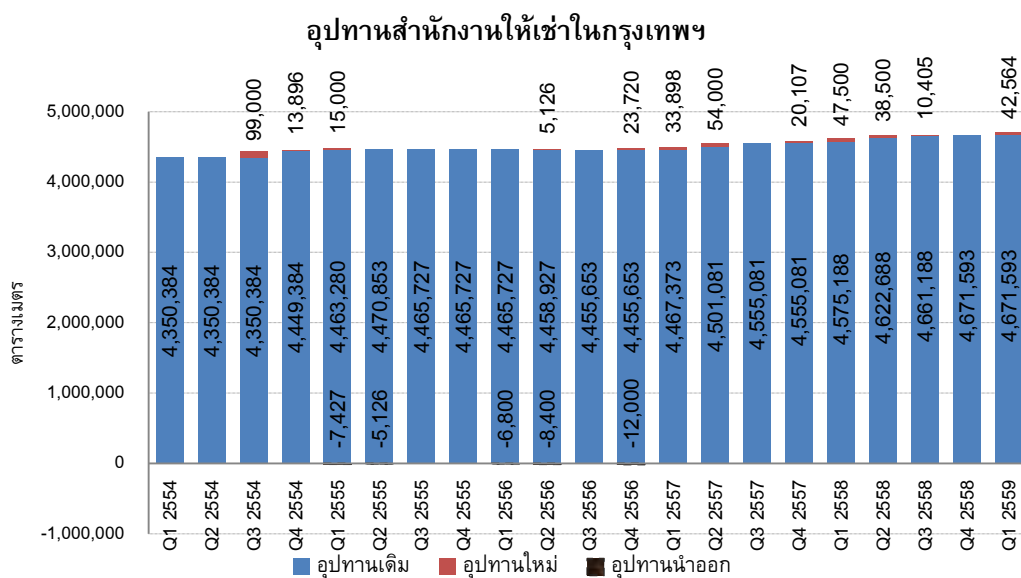
ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไตรมาส 4 ปี 2558 พบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.1 ในไตรมาสที่ 3 ในด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 8.5 และ 9.7 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าไตรมาสที่ผ่านมา ในด้านอุปทาน ยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.9 จากเดิมที่ร้อยละ 6.1 ในด้านราคา ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาที่ดินและอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 15.9 และร้อยละ 6.5 ตามลำดับ

7.5 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

- อุปทานอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 4,714,157 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ก่อนหน้าประมาณ 42,564 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 จากสิ้นปี 2558
- อัตราการดูดซับพื้นที่อาคารสำนักงาน 142,968 ตารางเมตร ในปี 2558 ทำสถิติสูงที่สุดในอดีตที่ผ่านมา และคาดว่าในปีนี้มีอัตราการดูดซับพื้นที่สูงกว่า 150,000 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าล่าสุด ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 92.8 ทำสถิติสูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2549
- ราคาเช่าโดยเฉลี่ย ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อยู่ที่ 707 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจาก 666 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในช่วงเดียวกันของปีที่แล้วคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 6.2 ต่อปี

7.5.1 อุปทาน

อุปทานอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 4,714,157 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ก่อนหน้าประมาณ 42,564 ตารางเมตร โดยในปีนี้มีอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ซึ่งมีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 48,095 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่บนมูมถนงน รัชดาภิเษก-พระราม 4 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อย่างไรก็ตามมีอุปทานนำออก 5,531 ตารางเมตร



หมายเหตุ: ข้อมูลนี้ไม่รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีหลายเจ้าของและอาคารที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร กรณีที่มีอุปทานลดลง เกิดจากการมีอุปทานนำออกในช่วงไตรมาสนั้นๆ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 52 จากอุปทานพื้นที่สำนักงานรวมทั้งหมดในกรุงเทพฯ ขณะที่อาคารสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 48 จากอุปทานพื้นที่สำนักงานรวม โดยอาคารสำนักงานส่วนใหญ่ถูกจำแนกเป็นเกรดบีคิดเป็นร้อยละ 66 จากอุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ ขณะที่ส่วนที่เหลือร้อยละ 34 จากอุปทานพื้นที่สำนักงานรวม เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ โดยอาคารสำนักงานเกรดเอ ส่วนมากตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1,288,268 ตารางเมตร ขณะที่พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ ส่วนน้อย 323,392 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ

7.5.2 อุปทานในอนาคต

ในไตรมาส 2 - 4 ปี 2559 คาดว่าจะมีอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 167,105 ตารางเมตร โดยจะอยู่บริเวณนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจถึงร้อยละ 82 และในปี 2560 นั้นจะมีอุปทานอาคารสำนักงาน 74,560 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่ก็นั้นก็จะอยู่บริเวณนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจเช่นกัน

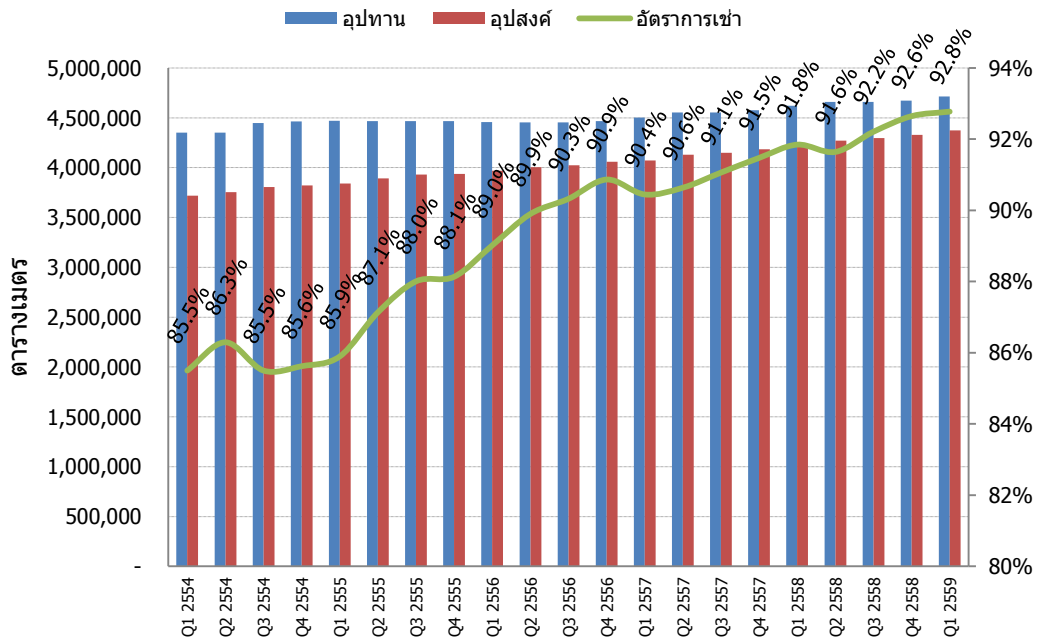
อุปทานในขนาด	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สร้างเสร็จ	ทำเล	โซน
กรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค	31,880	ไตรมาส 2 ปี 2559	สุขุมวิท-บางนา	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
เดอะ เมโทรโพลิส	13,900	ไตรมาส 2 ปี 2559	สุขุมวิท ซอย 39	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
เอ็ม ทาวเวอร์	9,990	ไตรมาส 2 ปี 2559	สุขุมวิท ซอย 62	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
จีแลนด์ ทาวเวอร์	65,630	ไตรมาส 3 ปี 2559	รัชดา - พระราม 9	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
กรีซทาวเวอร์ แอท สาทร	30,000	ไตรมาส 4 ปี 2559	สาทร	ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
รุ่งโรจน์ธันกุล 4	15,705	ปี 2559	รัชดา - พระราม 9	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
ชินวัตร ทาวเวอร์ 4	13,060	ไตรมาส 1 ปี 2560	พหลโยธิน	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
เกษร ออฟฟิศ ทาวเวอร์	25,500	ไตรมาส 2 ปี 2560	ราชดำริ	ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
สิงห์ คอมเพล็กซ์	36,000	ไตรมาส 1 ปี 2560	อโศก-เพชรบุรี	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
สามย่าน มิตรทาวน์	33,000	ไตรมาส 2 ปี 2563	พระราม 4 - ถนนพญาไท	ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
ซูเปอร์ ทาวเวอร์	94,000	ปี 2564	พระราม 9	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
โครงการของ ดับบลิวเอชเอ	30,000	ยังไม่เปิดเผย	บางนา-ตราด กม. 7	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
โครงการของ เดอะบางกอก มอลล์	100,000	ยังไม่เปิดเผย	สุขุมวิท-บางนา	นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ
โครงการบนที่ดินเตรียมทหาร	137,500	ยังไม่เปิดเผย	พระราม 4	ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.5.3 อุปสงค์

จำนวนพื้นที่ที่ถูกเช่านั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 มีพื้นที่อาคารสำนักงานได้ถูกเช่าไปแล้วราว 4,373,551 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาประมาณร้อยละ 3.0 อัตราการเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 92.8 สูงที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา โดยอัตราการเช่าสูงสุดในเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 93.9 อัตราการเช่าในเกรดบี ย่านธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 94.2 อัตราการเช่าในเกรดเอนอกย่านธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 93.1 และอัตราการเช่าในเกรดบีนอกย่านธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 91.5 ส่วนอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยมีการปรับตัวขึ้นในระดับทั้งในย่านธุรกิจและนอกย่านธุรกิจ

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

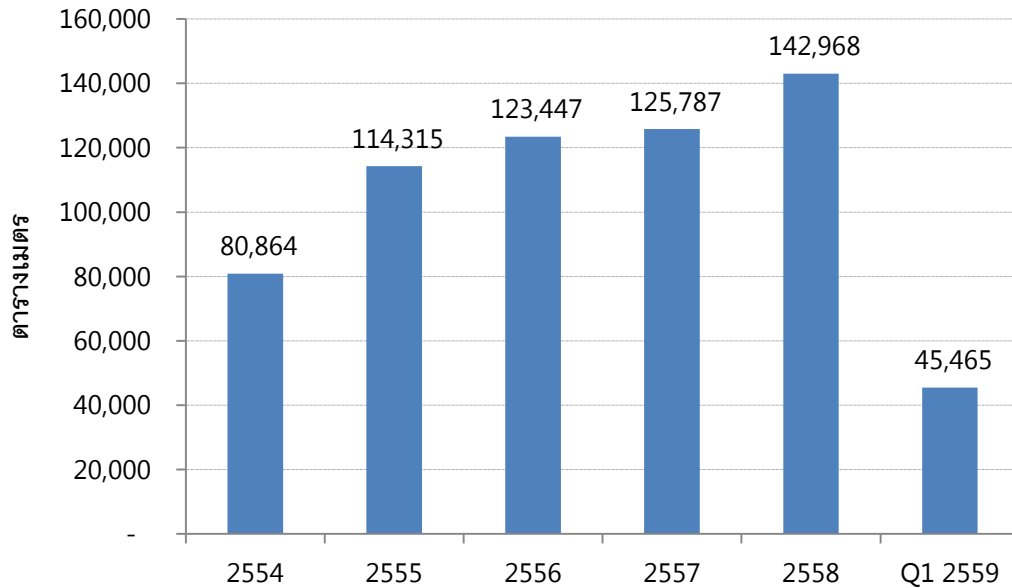


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.5.4 อัตราการดูดซับ

ในช่วงสิ้นปี 2558 อัตราการดูดซับพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ที่ 142,968 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13.7 และยังมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นต่อไปอีก โดยในไตรมาส 1 ปี 2559 อัตราการดูดซับพื้นที่อาคารสำนักงานเพียงไตรมาสแรกของปี 2559 อยู่ที่ 45,465 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31.8 ของอัตราดูดซับทั้งปี 2558 หากเปรียบเทียบอัตราการดูดซับกับอุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นในปี จะเห็นได้ว่าอัตราการดูดซับนั้นสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่อุปทานใหม่มีจำนวนเพิ่มขึ้นไม่มาก ส่งผลให้อุปทานอาคารสำนักงานมีแนวโน้มที่จะขาดแคลน และอาจกดดันให้เกิดการขยับขึ้นของราคาเช่าในที่สุด

อัตราการดูดซับ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

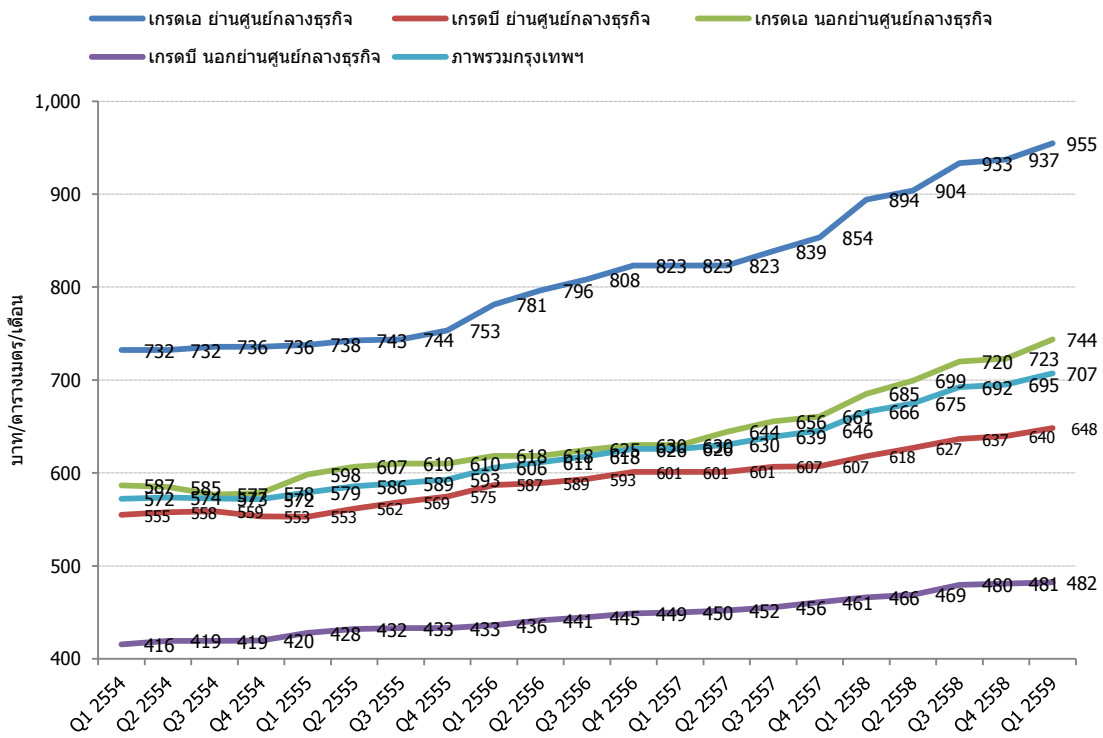
7.5.5 ราคาเช่า

ราคาเช่าเช่าเสนอพื้นที่สำนักงานโดยเฉลี่ย ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 707 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 6.2 จากช่วงเวลาเดียวกันปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ 666 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยหากจำแนกเป็นเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 955 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่เกรดบีอยู่ที่ 648 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ราคาเช่าอาคารสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยในไตรมาส 1 ปี 2559 ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 744 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเกรดบีอยู่ที่ 482 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

เนื่องจากอุปทานอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางเขตธุรกิจมีอยู่จำกัด ค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครที่ 955 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนประมาณร้อยละ 6.8 โดยในบางอาคารพบมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า 1,100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เช่น อาคารปาร์คเวนเจอร์ (Park Venture) ที่เสนออัตราค่าเช่าสูงสุดในกรุงเทพมหานคร ที่ 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคาร เอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ (Exchange Tower) ที่ 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารสยามทาวเวอร์ (Siam Tower) ที่ 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารรามแลนด์ (Ramaland Building) ที่ 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเช่นกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

7.5.6 มูลค่าทุน และอัตราผลตอบแทนของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ (Capital Value / Yields of Office Buildings in Bangkok)

ปี	Capital Value (มูลค่าทุน) (บาท/ตารางเมตร)	Yield (ผลตอบแทน)	อาคารสำนักงาน ที่มีการซื้อขาย
2554	71,428	4.5%-6%	เพลินิจิตเซ็นเตอร์
2555	ไม่มีข้อมูล	5%-6.5%	ไม่มีข้อมูล
2556	89,879	5%-6.5%	ซีพีทาวเวอร์ 1
2557	93,779	5%-6.5%	เอส เจ อินฟินิตี้ วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์
2558	71,839	5.5%-7%	ซีทาวเวอร์ 1

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ที่มาของข้อมูลได้มาจากอาคารสำนักงานที่ซื้อขายในตลาดที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือ Freehold

7.5.7 แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะขาดแคลน เนื่องจากปัจจุบันพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานว่างอยู่เพียงแค่ประมาณ 340,607 ตารางเมตร หากดูจากความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงกว่า 140,000 ตารางเมตรต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานใน 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีอยู่ประมาณ 241,665 ตารางเมตร พบว่าการเติบโตของอุปสงค์จะสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน

ดังนั้นอุปสงค์ที่สูง และอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด จะส่งผลให้เจ้าของอาคารสำนักงานมีการปรับค่าเช่าให้สูงขึ้น และคาดว่าจะมีการปรับราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 3 ต่อปีทั้งนี้อุปทานที่มีจำนวนจำกัดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในอนาคตอาจมีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือใช้พื้นที่ชนิดอื่น ๆ ที่สามารถทดแทนความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานได้ ยกตัวอย่างเช่น โฮมออฟฟิศ หรืออาคารพาณิชย์

7.6 ตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

7.6.1 นิยามและขอบเขตการศึกษา

7.5.1.1 นิยามเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษารอบคลุมพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจกลางกรุงเทพฯ (Central Business District - CBD) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่บริเวณ สีลม สุรวงศ์ สาทร พระราม 4 พระราม 1 เพลินจิต ราชดำริ ชิดลม วิทยุ ย่านอโศก และสุขุมวิทตอนต้นจนถึงซอย สุขุมวิท 21

7.5.1.2 นิยามการแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

ในรายงานฉบับนี้ได้แบ่งอาคารสำนักงานเป็น 2 มาตรฐาน กล่าวคือ อาคารสำนักงานเกรดเอ และอาคารสำนักงานเกรดบี หรือต่ำกว่า โดยอาคารสำนักงานเกรดเอมีลักษณะดังต่อไปนี้

- รูปพื้นที่ของอาคารเป็นทรงสี่เหลี่ยมที่มีรูปร่างมาตรฐาน ง่ายต่อการใช้สอย หรือแบ่งพื้นที่
- ระบบปรับอากาศส่วนกลางแบบหล่อน้ำเย็น (Central Chiller System)
- ระยะเวลาการลิฟท์ค่อนข้างสั้น และลิฟท์มีการแบ่งส่วนเป็นโซนสูง และโซนด้านล่าง นอกจากนี้ยังมีลิฟท์ขนของแยกต่างหาก
- พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้าหลักของอาคาร มีการตกแต่งด้วยวัสดุที่มีคุณภาพดี และสวยงาม
- ความสูงของเพดานบริเวณพื้นที่สำนักงานไม่น้อยกว่า 2.7 เมตร
- การบริหารอาคารจากบริษัทที่มีชื่อเสียง และได้รับการยอมรับจากตลาด
- การวางผังจราจร และที่จอดรถ ที่มีประสิทธิภาพ เข้าออกสะดวก

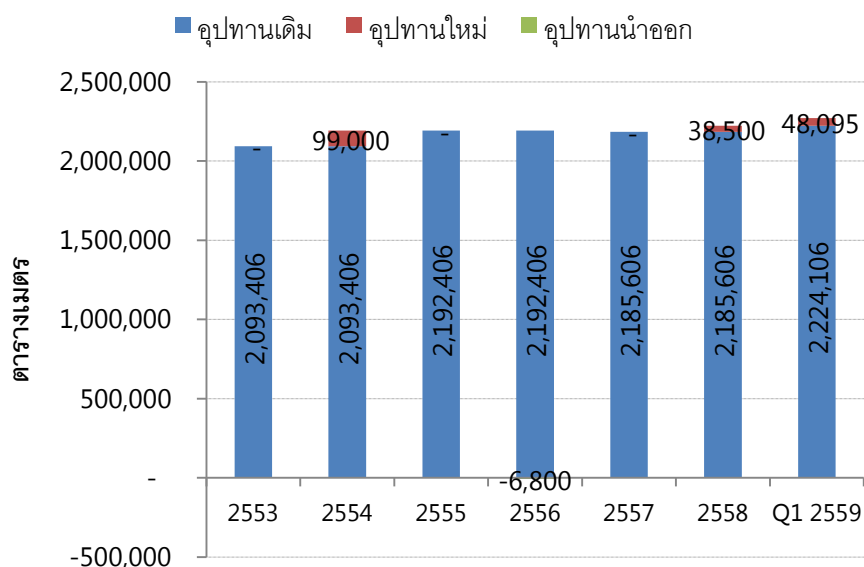
อาคารสำนักงานที่มีคุณสมบัติต่ำกว่านี้จัดอยู่ในอาคารสำนักงานเกรดบี อย่างไรก็ตาม การแบ่งเกรดของอาคารสำนักงานนั้นเป็นอัตนัยและมีไว้สำหรับการศึกษานี้เท่านั้น

7.7 อุปทาน

7.7.1 อุปทานย้อนหลัง

ไตรมาส 1 ปี 2559 อุปทานอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,272,201 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี 2554 จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารปาร์คเวเนเจอร์ - เกรดเอ ตั้งอยู่บริเวณลุมพินี (27,000 ตารางเมตร) และ อาคารสาทรสแควร์ - เกรดเอ ตั้งอยู่บริเวณสาทร/สีลม (72,000 ตารางเมตร) ส่วนในปี 2556 มีอาคาร 1 อาคาร คือ อาคารนายเลิศ - เกรดบี ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท (6,800 ตารางเมตร) ได้ถูกนำออกจากอุปทาน เนื่องจากการปรับปรุงอาคาร ใน ปี 2558 มีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น (38,500 ตารางเมตร) จากอาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และในปีล่าสุดมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (48,095 ตารางเมตร)

อุปทาน อาคารสำนักงานให้เช่าบริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.7.2 อุปทานจำแนกตามเกรด

สัดส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอ และบี ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีสัดส่วนไม่ต่างกันมาก หากแต่ส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ 1,288,268 ตารางเมตร ส่วนอาคารสำนักงานเกรดบีมีพื้นที่ 983,933 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามเกรด ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	เกรดเอ	เกรดบี	รวม
2553	1,102,673	990,733	2,093,406
2554	1,201,673	990,733	2,192,406
2555	1,201,673	990,733	2,192,406
2556	1,201,673	983,933	2,185,606
2557	1,201,673	983,933	2,185,606
2558	1,240,173	983,933	2,224,106
ไตรมาส 1 ปี 2559	1,288,268	983,933	2,272,201

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.7.3 อุปทานจำแนกตามสถานที่ตั้ง

พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณสาทร/สีลม ถึง 1,298,866 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่บริเวณลุมพินี มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 782,589 ตารางเมตร ส่วนบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีพื้นที่อาคารสำนักงานน้อยที่สุด เพียงแค่ 190,746 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามสถานที่ตั้ง ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	ลุมพินี	สาทร/สีลม	สุขุมวิทตอนต้น	รวม
2553	707,494	1,188,366	197,546	2,093,406
2554	734,494	1,260,366	197,546	2,192,406
2555	734,494	1,260,366	197,546	2,192,406
2556	734,494	1,260,366	190,746	2,185,606
2557	734,494	1,260,366	190,746	2,185,606
2558	734,494	1,298,866	190,746	2,224,106
ไตรมาส 1 ปี 2559	782,589	1,298,866	190,746	2,272,201

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.8 อุปสงค์

7.8.1 อุปสงค์ย้อนหลัง

บริษัทข้ามชาติให้ความสนใจในการเข้ามาตั้งอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และมักเลือกพื้นที่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องจากสะดวกในการติดต่อกับบริษัทคู่ค้า และ ลูกค้า บริษัทต่างชาติหลายบริษัทเลือกประเทศไทยเป็นฐานสำหรับตั้งสำนักงานใหญ่เนื่องจากประเทศไทยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในการดำรงชีวิตสำหรับชาวต่างชาติ นอกจากนี้กรุงเทพฯ ยังได้ชื่อว่าเป็นศูนย์กลางการสื่อสารและการขนส่งซึ่งมีความสะดวก อีกทั้งสภาพแวดล้อมที่ดี และวิถีการดำรงชีวิตที่ดี ค่าครอง

ชีพที่ไม่สูง นอกจากนี้ราคาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีราคาที่ไม่แพง อีกทั้งชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาวนั้นสามารถมีวิถีชีวิตที่หรูหราและปลอดภัยในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยบริษัทข้ามชาติซึ่งมีจำนวนมาก คือ บริษัทจากประเทศญี่ปุ่น ได้ให้ความสนใจเข้ามาจัดตั้งสำนักงานและเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ

ไตรมาส 1 ปี 2559 มีพื้นที่อาคารสำนักงานถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,134,050 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 2,272,201 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราครอบครองพื้นที่ที่ร้อยละ 93.9 โดยปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 85.6

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าอาคารสำนักงานจำแนกตามสถานที่ตั้ง ปี 2553 - ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

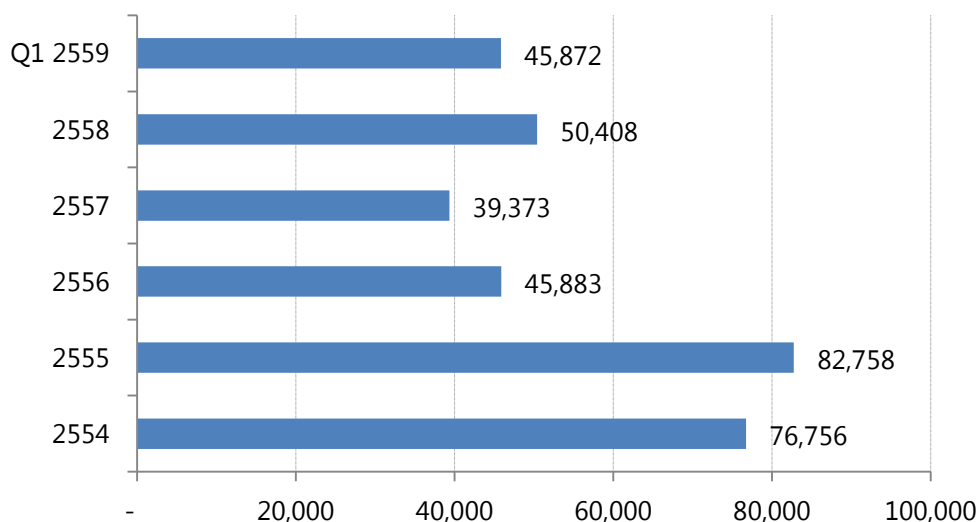
ปี	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า
2553	2,093,406	1,793,000	85.6%
2554	2,192,406	1,869,757	85.3%
2555	2,192,406	1,952,515	89.1%
2556	2,185,606	1,998,398	91.4%
2557	2,185,606	2,037,771	93.2%
2558	2,224,106	2,088,179	93.9%
ไตรมาส 1 ปี 2559	2,272,201	2,134,050	93.9%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.8.2 อัตราการดูดซับ

จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในแต่ละปีของอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ณ ปี 2554 - 2558 เฉลี่ยอยู่ที่ 60,000 ตารางเมตรต่อปี ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 มีจำนวนพื้นที่ที่ถูกเช่าเพิ่ม 45,872 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีเพิ่มขึ้นน้อย และเนื่องจากอุปทานคงเหลือของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจค่อนข้างเหลือน้อยลง โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่เหลือน้อยมาก เมื่อบริษัทต้องการขยายพื้นที่ในอาคารเดิม หากแต่อาคารสำนักงานนั้นๆ ไม่อาจมีพื้นที่ให้เช่าได้เพิ่มขึ้น บริษัทเหล่านั้นอาจต้องทำการย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่สร้างเสร็จซึ่งอาจอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ หากแต่การเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจสะดวก อันได้แก่ บริเวณถนนรัชดาภิเษก อาคารที่สร้างเสร็จใหม่ในบริเวณนั้นได้แก่ อาคารเอไอเอ เดอะแคปปิตอล และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 39 เป็นต้น

อุปสงค์เพิ่มขึ้นต่อปี



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.8.3 อุปสงค์จำแนกตามเกรดและสถานที่ตั้ง

บริเวณที่มีอุปสงค์สูงสุดคือ บริเวณสาทร/สีลม โดยมีอุปสงค์รวมทั้ง 1,197,501 ตารางเมตร โดยอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอมีอุปสงค์สูงสุดอยู่ที่ 641,887 ตารางเมตร รองลงมาคือเกรดบีบริเวณสาทร/สีลม มีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน 555,614 ตารางเมตร ส่วนบริเวณที่มีอุปสงค์อาคารสำนักงานต่ำที่สุด คือ บริเวณสุขุมวิท โดยเกรดเอมีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานที่ 98,267 ตารางเมตร ส่วนเกรดบีมีอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานเพียง 85,998 ตารางเมตร ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบีในบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 96.6 ปัจจุบันในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือให้เช่าเพียง 138,150 ตารางเมตร โดยบริเวณสุขุมวิทตอนต้น มีพื้นที่ว่างให้เช่าเพียง 6,481 ตารางเมตร บริเวณสาทร/สีลม มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่างให้เช่าสูงสุดอยู่ที่ 101,365 ตารางเมตร ส่วนบริเวณลุมพินีมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือให้เช่า 30,304 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณลุมพินีจำแนกตามเกรด ปี 2553 -ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	ลุมพินี							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	412,914	348,792	84.5%	64,123	294,580	265,703	90.2%	28,377
2554	439,914	367,253	83.5%	72,661	294,580	262,537	89.1%	31,414
2555	439,914	386,284	87.8%	53,631	294,580	262,308	89.0%	28,492
2556	439,914	402,993	91.6%	36,922	294,580	282,639	95.9%	16,519
2557	439,914	417,046	94.8%	22,868	294,580	281,235	95.5%	18,058
2558	439,914	425,047	96.6%	14,867	294,580	284,502	96.6%	14,883
ไตรมาส 1 ปี 2559	488,009	468,420	96.0%	19,589	294,580	283,865	96.4%	10,715

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่ในบริเวณลุมพินีที่ไม่มีพื้นที่ว่างให้เช่า คือ อาคารปาร์คเวนเจอร์ สยามทาวเวอร์ ดิออฟฟิตแอนด์เซ็นทรัลเวิร์ล และอาคารจีพีเอฟ ส่วนอาคารเกรดบีในบริเวณลุมพินีที่ไม่มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่าง มีหลายอาคาร เช่น อาคารคิวเฮ้าส์เฟลิมินจิต อาคารมณีนยาเซ็นเตอร์ อาคารอัมรินทร์ทาวเวอร์ เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า รายอาคารบริเวณลุมพินี ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

บริเวณลุมพินี					
เกรดเอ		488,009	468,420	19,589	96.0%
ดิวออฟฟิตแอนด์เซอร์วิสเวิร์ล	2547	80,000	79,820	180	99.8%
อลซีซีซี ซีอาร์ซี	2544	64,700	59,519	5,181	92.0%
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	2559	48,095	42,933	5,162	89.3%
แอทนี ทาวเวอร์	2550	46,340	42,483	3,857	91.7%
สยามทาวเวอร์	2541	32,139	32,139	-	100.0%
อลซีซีซี แคปปิตอล	2544	30,750	30,750	-	100.0%
อลซีซีซี เอ็มไทย	2544	30,000	29,185	815	97.3%
ปาร์คเวนเจอร์	2554	27,000	27,000	-	100.0%
จีพีเอฟ	2535	25,650	25,650	-	100.0%
สินธรทาวเวอร์ 3	2536	25,438	24,258	1,180	95.4%
ต้นสนทาวเวอร์	2541	22,000	20,249	1,751	92.0%
เวฟเพลส	2539	20,000	19,801	199	99.0%
สินธรทาวเวอร์ 2	2536	18,000	16,736	1,264	93.0%
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2541	17,897	17,897	-	100.0%
เกรดบี		294,580	283,865	10,715	96.4%
มณียาเซ็นเตอร์	2541	34,000	34,000	-	100.0%
เฟลินจิตทาวเวอร์	2536	32,000	31,310	690	97.8%
อัมรินทร์ทาวเวอร์	2527	19,292	19,292	-	100.0%
วานิสสาทาวเวอร์	2535	19,000	19,000	-	100.0%
รีเอ็นแฮ้าส์	2535	17,374	17,176	198	98.9%
สินธรทาวเวอร์ 1	2535	15,000	15,000	-	100.0%
มหาทุนพลาซ่า	2527	15,000	14,865	135	99.1%
เอสจีทาวเวอร์	2536	14,964	12,275	2,689	82.0%
เคียนหงวน 2	2535	14,000	9,921	4,079	70.9%
เพรสซิเด็นททาวเวอร์	2541	13,106	13,106	-	100.0%
อัลมาลิงค์	2534	12,700	12,700	-	100.0%
มิลเลเนียมทาวเวอร์	2536	12,447	12,237	210	98.3%
208วิทย์	2536	12,444	10,563	1,881	84.9%
อาคารโกลเด้นแลนด์	2544	11,627	11,627	-	100.0%
อินโดซูเอะ	2537	11,000	11,000	-	100.0%
คิวแฮ้าส์เฟลินจิต	2541	10,825	10,825	-	100.0%
ปิยะเพลสหลังสวน	2549	9,000	8,810	190	97.9%
เคียนหงวน 1	2515	8,400	8,400	-	100.0%
เอเวอร์กรีน เพลส	2543	7,000	6,450	550	92.1%
ต้นสนบิวติ้ง	2541	5,400	5,307	93	98.3%
รวม		782,589	752,285	30,304	96.1%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณสาทร/สีลมจำแนกตามเกรด ปี 2553-ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	สาทร/สีลม							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	590,249	490,558	83.1%	99,691	598,117	519,329	86.8%	78,788
2554	662,249	537,627	81.2%	124,622	598,117	523,150	87.5%	74,967
2555	662,249	572,822	86.5%	89,427	598,117	538,925	90.1%	59,192
2556	662,249	601,446	90.8%	60,803	598,117	533,673	89.2%	64,444
2557	662,249	613,114	92.6%	49,135	598,117	543,622	90.9%	54,496
2558	700,749	647,683	92.4%	53,066	598,117	548,760	91.7%	49,357
ไตรมาส 1 ปี 2559	700,749	641,887	91.6%	58,862	598,117	555,614	91.3%	42,504

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานเกรดเอที่อยู่ในบริเวณสาทร/สีลมที่ไม่มีพื้นที่ว่างให้เช่า คือ แบนคอคคิตีทาวเวอร์ อับดุลราฮิม และ อาคารจามจู้ริสแควร์ ส่วนอาคารเกรดบีในบริเวณสาทร/สีลม ที่ไม่มีพื้นที่อาคารสำนักงานว่าง มีหลายอาคาร เช่น อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ อาคารซีพีทาวเวอร์ 1 เป็นต้น ส่วนอาคารสำนักงานในบริเวณสาทร/สีลม ที่มีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลือมากที่สุด คือ อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ เนื่องจากเป็นอาคารเพิ่งก่อสร้างเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า รายอาคารบริเวณสาทร/สีลม ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

บริเวณสาทร/สีลม						
เกรดเอ		700,749	641,887	58,862	91.6%	
เอ็มไพร์ทาวเวอร์	2542	155,196	135,196	20,000	87.1%	
อ็อลจีเอเลีย	2542	91,275	85,995	5,280	94.2%	
จามจรัสแควร์	2551	90,000	89,320	680	99.2%	
สาทรสแควร์	2554	72,000	69,085	2,915	96.0%	
คิวเ้าส์ลุ่มพินี	2549	58,600	58,600	-	100.0%	
สาทรซิตีทาวเวอร์	2537	55,000	52,409	2,591	95.3%	
อัมดูลราฮิม	2538	48,000	48,000	-	100.0%	
แบงคอคซิตีทาวเวอร์	2542	43,328	43,328	-	100.0%	
เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์	2558	38,500	17,325	21,175	45.0%	
เอเชียทาวเวอร์	2551	27,850	21,993	5,857	79.0%	
รามามาแลนด์	2537	21,000	20,636	364	98.3%	
เกรดบี		598,117	555,614	42,504	91.3%	
ไทยซีซีทาวเวอร์	2537	55,000	51,699	3,301	94.0%	
ยูไนเต็ดเซ็นเตอร์	2537	50,000	42,995	7,005	86.0%	
อาคารแบงคอคอินชัวแรนซ์	2541	45,000	44,653	347	99.2%	
ซีพีทาวเวอร์1	2532	36,000	36,000	-	100.0%	
ชาเตอร์สแควร์	2539	33,400	23,311	10,089	69.8%	
สีลมคอมเพล็กซ์	2535	32,580	32,404	176	99.5%	
อาคารรัชจนาการ	2538	30,600	28,960	1,640	94.6%	
อาคารรวพัฒนา	2539	25,366	23,926	1,440	94.3%	
हरินทร	2536	25,000	24,360	640	97.4%	
อาคารบุญมิตร	2516	21,000	21,000	-	100.0%	
อมิโก้ทาวเวอร์	2549	20,000	19,594	406	98.0%	
ลิเบอร์ตีสแควร์	2537	19,500	17,909	1,591	91.8%	
เอเชียเสริมกิจ	ไม่ระบุ	19,024	19,024	-	100.0%	
ศาลาแอสทาท	2552	16,700	15,413	1,287	92.3%	
ไทยวา1	2529	16,500	16,500	-	100.0%	
เศรษฐีวันทาวเวอร์	2536	15,000	13,112	1,888	87.4%	
อาคารบียูไอทาวเวอร์	2536	14,000	13,394	606	95.7%	
คิวเ้าส์สาทร	2536	13,964	13,964	-	100.0%	
ศรีเฟื่องฟุ้งทาวเวอร์	2516	13,900	13,900	-	100.0%	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

บริเวณสาทร/สีลม					
โครงการ	ปีที่เปิด	พื้นที่เช่ารวม	พื้นที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราเช่า
เกรดบี		598,117	555,614	42,504	91.3%
คิวเฮ้าส์คอนแวนต์	2534	13,247	9,518	3,729	71.9%
อาคารดุสิตอพฟิต	2522	13,200	13,200	-	100.0%
อาคารบุปผจิตร	2536	12,486	12,486	-	100.0%
ปัญญาภูมิ2	2538	10,875	10,255	620	94.3%
อาคารศรีเฟื่องฟุ้ง	2516	9,792	6,044	3,748	61.7%
ปัญญาภูมิ1	2540	8,723	8,283	440	95.0%
อาคารกมลสุโกศล	2534	7,300	6,954	347	95.3%
อาคารเคซีซี	2533	6,500	5,109	1,391	78.6%
ซูริคเฮ้าส์	2548	5,562	5,254	308	94.5%
อาคารเกษมกิจ	2516	5,000	4,795	205	95.9%
เดอะคริสเฮ้าส์	ไม่ระบุ	2,898	1,598	1,300	55.1%
รวม		1,298,866	1,197,501	101,365	92.2%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่า อาคารสำนักงานบริเวณสุขุมวิทตอนต้น จำแนกตามเกรด ปี 2553-ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	สุขุมวิทตอนต้น							
	เกรดเอ				เกรดบี			
	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า	พื้นที่ว่าง
2553	99,510	89,702	90.1%	9,808	98,036	78,416	80.0%	19,620
2554	99,510	92,382	92.8%	7,127	98,036	86,178	87.9%	11,858
2555	99,510	97,503	98.0%	2,007	98,036	90,893	92.7%	7,143
2556	99,510	99,272	99.8%	238	91,236	82,953	90.9%	8,283
2557	99,510	99,240	99.7%	270	91,236	88,228	96.7%	3,008
2558	99,510	97,912	98.4%	1,598	91,236	89,080	97.6%	2,156
ไตรมาส 1 ปี 2559	99,510	98,267	98.8%	1,243	91,236	85,998	94.3%	5,238

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อุปทานลดลง เกิดจากการมีอุปทานนำออกในช่วงปีนั้น ๆ อันเนื่องมาจากมาจากอาคารสำนักงานมีการปิดปรับปรุง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

ในบริเวณสุขุมวิทตอนต้นพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนี้เกือบเต็มทั้งสิ้น หากมีพื้นที่เหลือ ก็มีพื้นที่ว่างน้อยกว่า 500 ตารางเมตรต่ออาคาร

ตารางแสดงอุปทานอุปสงค์และอัตราเช่า รายอาคารบริเวณสุขุมวิทตอนต้น ณ ไตรมาส 1 ปี 2559

บริเวณสุขุมวิทตอนต้น					
โครงการ	ปีที่เปิด	พื้นที่เข้าร่วม	พื้นที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราเช่า
เกรดเอ		99,510	98,267	1,243	98.8%
ทูแปซิฟิกเพลส	2537	22,000	21,820	180	99.2%
อินเตอร์เซ็นจ์21	2551	41,725	40,754	971	97.7%
เอ็กซ์เซ็นจ์ ทาวเวอร์	2549	35,785	35,693	92	99.7%
เกรดบี		91,236	85,998	5,238	94.3%
วันแปซิฟิก	2532	17,500	15,510	1,990	88.6%
คอลลัมทาวเวอร์	2548	33,736	33,736	-	100.0%
ไทมส์แควร์	2535	19,000	18,760	240	98.7%
เพลินจิตเซ็นเตอร์	2539	21,000	17,992	3,008	85.7%
รวม		190,746	184,265	6,481	96.6%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.9 ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

7.9.1 ราคาเช่าย้อนหลัง

ไตรมาส 1 ปี 2559 ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 802 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ราคาเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 ซึ่งอยู่ที่ 640 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ตารางแสดงราคาเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ปี	เกรดเอ	เกรดบี	ค่าเช่าเฉลี่ย
2553	732	548	640
2554	736	553	645
2555	753	575	664
2556	823	601	712
2557	854	607	731
2558	937	640	789
ไตรมาส 1 ปี 2559	955	648	802

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

7.9.2 ราคาเช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง

ราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในบริเวณสุขุมวิทมีราคาเช่าเฉลี่ยสูงสุด กล่าวคือ 998 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ทั้งนี้ในบริเวณสุขุมวิทมีอาคารสำนักงานที่เสนอราคาเช่าพื้นที่สูงกว่า 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ถึง 2 อาคาร อันได้แก่ อาคารเอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์ และ อาคารอินเตอร์เซนจ์ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสี่แยกอโศก ตัดกับรัชดาภิเษก มีระบบขนส่งระบบรางผ่าน ทั้งรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟใต้ดิน (MRT) รองลงมาคือ เกรดเอบริเวณสุขุมพินี อยู่ที่ 976 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ เกรดเอสาทร/สีลม มีราคาเช่า 903 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนราคาเช่าต่ำสุด คือ เกรดบีบริเวณสาทร/สีลม อยู่ที่ 595 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ตารางแสดงราคาเช่าเฉลี่ยจำแนกตามสถานที่ตั้งและเกรด ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ปี	สุขุมพินี		สาทร/สีลม		สุขุมวิทตอนต้น	
	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี	เกรดเอ	เกรดบี
2553	729	599	734	512	727	582
2554	735	604	736	517	718	585
2555	755	620	751	538	755	613
2556	818	655	808	550	887	644
2557	851	662	840	561	920	643
2558	962	708	890	586	972	680
ไตรมาส 1 ปี 2559	976	715	903	595	998	680

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนของราคาเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณสุขุมพินีที่มีราคาเช่าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน คือ อาคารสยามทาวเวอร์ (1,200) อาคารปาร์คเวนเจอร์ (1,300) อาคารแอทนีทาวเวอร์ (1,100) และดิออฟฟิตแอสเซนทรัลเวิร์ล (1,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ตารางแสดงราคาค่าเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในบริเวณลุ่มพินี่ ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณลุ่มพินี่	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรดเอ	729	735	755	818	851	962	976
ดิวอฟิตแอสเซทเซ็นทรัลเวิร์ล	850	800	750	750	800	900	1000
สินธรทาวเวอร์ 2	650	650	650	690	720	850	850
จีพีเอฟ	680	680	680	680	680	750	750
สินธรทาวเวอร์ 3	650	650	650	690	720	850	910
ต้นสนทาวเวอร์	700	700	730	730	730	790	890
สยามทาวเวอร์	700	700	750	800	800	1200	1200
เวฟเพลส	750	750	750	780	780	900	900
อลซีซีเอ็มไทย	750	750	750	880	880	990	990
อลซีซีซี แคปปิตอล	750	750	750	880	880	990	990
ปาร์ควเนเจอร์	ไม่ระบุ	850	1,000	1,100	1,300	1,400	1,400
เมอร์คิวริทาวเวอร์	670	670	750	790	840	840	880
อลซีซีซี ซีอาร์ซี	750	750	750	880	880	990	990
แอทนี ทาวเวอร์	850	850	850	990	1050	1050	1100
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	820
เกรดบี	599	604	620	655	662	708	715
เคียนหงวน 1	550	600	600	600	600	600	600
อินโตซูอะ	600	650	650	650	650	650	650
เคียนหงวน 2	600	550	600	550	550	650	650
อัลมาลิงค์	680	680	680	680	700	700	780
ต้นสนบิวด์ิง	420	420	450	450	450	450	680
สินธรทาวเวอร์ 1	650	650	650	690	720	730	810
อาคารโกลเด้นแลนด์	500	500	550	580	580	600	600
208วิทย์	680	680	715	760	840	840	850
มณียาเซ็นเตอร์	600	550	600	600	650	750	670
มหาทุนพลาซ่า	500	450	500	630	550	660	690
อัมรินทร์ทาวเวอร์	675	690	750	750	750	930	930
เพลินิจิตทาวเวอร์	700	700	710	710	730	750	750

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

บริเวณลุ่มพินี่	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตบี	599	604	620	655	662	708	715
ปิยะเพลสหลังสวน	600	550	470	660	700	700	580
คิวแฮ็สเฟลินจิต	650	650	650	700	680	850	850
รีเงินแฮ็ส	500	600	600	600	650	736	650
เอสจีทาวเวอร์	650	650	650	650	650	650	650
มิลเลนเนียมทาวเวอร์	650	650	650	730	650	650	650
เพรสซิเด็นททาวเวอร์	680	710	750	800	870	950	950
วานิสสาทาวเวอร์	500	550	550	650	600	600	600
เฉลี่ยบริเวณลุ่มพินี่	640	648	668	714	733	803	821

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในบริเวณสาทร/สีลม มีเพียงอาคารคิวแฮ็สลุ่มพินี่อาคารเดียวที่มีราคาเช่าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน เนื่องจากบริเวณยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานว่างเยอะกว่าในบริเวณสุขุมวิทตอนต้น และ บริเวณลุ่มพินี่

ตารางแสดงราคาเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในบริเวณสาทร/สีลม ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณสาทร/สีลม	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตเอ	734	736	751	808	840	890	903
แบงคอคชิตีทาวเวอร์	680	680	680	750	750	750	750
สาทรซิตีทาวเวอร์	680	680	680	750	800	800	800
เอเซียทาวเวอร์	750	750	750	800	850	850	875
เอ็มไพร์ทาวเวอร์	675	675	675	850	900	945	945
สาทรสแควร์	ไม่ระบุ	750	850	875	875	925	960
คิวแฮ็สลุ่มพินี่	850	825	825	900	900	1,100	1,100
อัมคูลราฮิม	720	750	750	750	800	825	825
จามจรัสแควร์	700	700	750	750	825	850	825
อ็อกซิโอเลีย	700	700	700	800	800	850	850
รามาลแลนด์	850	850	850	850	900	1,100	1,200
เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	800	800

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

บริเวณสาทร/สีลม	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรดบี	512	517	538	550	561	586	595
อิมิโก้ทาวเวอร์	420	420	450	450	450	450	450
ปัญญาภูมิ2	420	420	420	420	420	420	450
เอเชียเสริมกิจ	550	650	650	600	600	620	600
ปัญญาภูมิ1	380	380	420	420	420	450	450
เศรษฐวิวัฒนาเวอร์	450	500	500	450	450	500	550
อาคารบุญมิตร	400	400	400	450	450	500	500
ไทยซีทีทาวเวอร์	450	450	480	490	500	530	550
อาคารบียูทิวทาวเวอร์	450	450	450	450	450	475	500
เดอะคริสเฮ้าส์	400	400	400	400	400	450	450
ไทยวา1	500	500	500	550	550	550	550
ซีพีทาวเวอร์1	750	650	650	650	750	750	750
ซาเตอร์สแควร์	500	500	590	570	570	570	590
อาคารบุปผจักร	550	550	550	550	550	580	580
อาคารกมลสุโกศล	450	470	500	500	550	550	550
อาคารเกษมกิจ	420	450	450	550	550	550	650
อาคารเคซีซี	320	320	400	400	320	326	350
ลิเบอร์ตีสแควร์	600	600	650	700	700	700	700
อาคารศรีเฟื่องฟุ้ง	500	500	500	500	500	450	450
อาคารรัจนาการ	529	579	579	579	583	583	583
อาคารแบงคอคอินชัวแรนซ์	550	550	550	550	650	650	650
คิวเฮ้าส์คอนแวนต์	550	600	600	600	650	700	700
คิวเฮ้าส์สาทร	600	600	600	600	650	750	750
แอทสาทร	500	375	550	590	620	650	680
อาคารตุลิตออฟฟิต	650	650	750	750	650	650	650
หะรินทร	650	650	650	675	675	750	750
สีลมคอมเพล็กซ์	680	680	700	780	850	900	900
ศรีเฟื่องฟุ้งทาวเวอร์	330	365	365	365	365	500	500
ซูริคเฮ้าส์	675	675	675	750	750	750	750
ยูไนเต็ทเซ็นเตอร์	650	700	670	670	720	765	760
อาคารวรวฒน์	480	480	480	500	500	600	600
เฉลี่ยบริเวณสาทร/สีลม	563	572	591	615	631	668	678

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในส่วนของราคาเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณสุขุมวิทตอนต้นที่มีราคาเช่าหลัก 1,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน คือ อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 (1,025) และ อาคารเอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์ (1,200)

ตารางแสดงราคาเช่ารายอาคารของอาคารสำนักงานในสุขุมวิทตอนต้น ปี 2553-ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 (หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

บริเวณสุขุมวิทตอนต้น	2553	2554	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
เกรตเอ	727	718	755	887	920	972	998
ทูแปซิฟิกเพลส	630	575	600	680	680	740	770
อินเตอร์เซนจ์ 21	750	780	790	980	980	1,025	1,025
เอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์	800	800	875	1,000	1,100	1,150	1,200
เกรตบี	582	585	613	644	643	680	680
วันแปซิฟิก	570	525	550	650	650	650	650
คอลัมทาวเวอร์	650	650	650	650	650	650	650
ไทมส์แควร์	550	550	600	600	600	650	650
เพลินิจิตเซ็นเตอร์	690	650	650	676	670	750	750
เฉลี่ยบริเวณสุขุมวิทตอนต้น	616	614	646	736	751	789	799

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ราคาเช่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

7.10 ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสหสนุนอาคารสำนักงาน

ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกบริเวณชั้น G มีระดับราคาเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยอยู่ที่ 1,953 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยอัตราค่าเช่าจะอยู่ในช่วง 400 - 3,050 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนบริเวณชั้น 2 ขึ้นไป อัตราค่าเช่าจะลดลง โดยเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ที่ 1,725 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยช่วงราคาเช่าอยู่ที่ 300-2,800 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยบริเวณลุมพินีเป็นบริเวณที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกสูงที่สุด เฉลี่ยที่ 1,839 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยค่าเช่าในชั้น G เฉลี่ยอยู่ที่ 1,953 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ ชั้น 2 ขึ้นไปเฉลี่ยที่ 1,725 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน รองลงมาคือ บริเวณสาทร/สีลม มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,288 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน โดยชั้น G เฉลี่ยอยู่ที่ 1,400 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และ ชั้น 2 ขึ้นไป เฉลี่ยอยู่ที่ 1,175 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน บริเวณสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,278 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน บริเวณที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดอยู่บริเวณถนนพระราม 3 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,050 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ตารางแสดงราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสหประชาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2559
(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น G			ชั้น 2 ขึ้นไป			ราคา ค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีก
	ราคาเช่า เฉลี่ยต่ำสุด	ราคาเช่า เฉลี่ยสูงสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย	ราคาเช่า เฉลี่ยต่ำสุด	ราคาเช่า เฉลี่ยสูงสุด	ราคาเช่า เฉลี่ย	
สาทร/สีลม	600	2,200	1,400	450	1,900	1,175	1,288
ลุมพินี	855	3,050	1,953	650	2,800	1,725	1,839
พระราม 4	610	2,000	1,305	420	1,600	1,010	1,158
พระราม 3	400	1,900	1,150	300	1,600	950	1,050
สุขุมวิท	760	2,400	1,580	750	1,200	975	1,278
รัชดาภิเษก/ พระราม 9	710	2,000	1,355	410	1,800	1,105	1,230

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่าเหล่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2559 ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสหประชาคารสำนักงาน นั้นไม่เปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 อย่างไรก็ตาม ราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสหประชาคารสำนักงานมีการปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ในปี 2558 นี้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 1 ถึง 5 หรือร้อยละ 3.3 โดยเฉลี่ยทำเลที่มีการขึ้นค่าเช่าสูงที่สุดคือทำเลถนนสาทร/สีลมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ตามมาด้วยทำเลบริเวณพระราม 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 และทำเลถนนสุขุมวิทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

ตารางแสดงราคาเช่าพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสหประชาคารสำนักงาน ปี 2553 - ณ ไตรมาส 1 ปี 2559
(หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน)

ทำเล	2555	2556	2557	2558	ไตรมาส 1 ปี 2559
สาทร/สีลม	1,158	1,197	1,222	1,288	1,288
ลุมพินี	1,775	1,789	1,798	1,839	1,839
พระราม 4	1,047	1,089	1,102	1,158	1,158
พระราม 3	1,044	1,044	1,059	1,050	1,050
สุขุมวิท	1,158	1,199	1,225	1,278	1,278
รัชดาภิเษก/พระราม 9	1,148	1,167	1,189	1,230	1,230

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่าเหล่านี้เป็นราคาเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

7.11 โครงการเปรียบเทียบ

อาคารสำนักงาน						
ชื่อ	เวฟเพลส	เพรสซิเดนซ์ ทาวเวอร์	คิวเฮ้าส์เพลินจิต	ตันสนทาวเวอร์	อาคารอ็อจือเหลียง	คิวเฮ้าส์ ลุมพินี
ทำเล	เพลินจิต	เพลินจิต	เพลินจิต	เพลินจิต	พระราม 4	สาทร
-	น้อยกว่า 500 เมตร จาก BTS เพลินจิต	น้อยกว่า 500 เมตร จาก BTS ชิดลม	น้อยกว่า 500 เมตร จาก BTS เพลินจิต	น้อยกว่า 500 เมตร จาก BTS ชิดลม	มากกว่า 500 เมตร จาก BTS ศาลาแดง	น้อยกว่า 500 เมตร จาก BTS ช่องนนทรี
-	-	-	-	-	น้อยกว่า 500 เมตรจาก MRT ลุมพินี	-
จำนวนชั้น	21	36	18	19	32	38
พื้นที่เช่า (ตรม.)	20,000	17,000	12,000	23,000	91,275	58,600
พื้นที่เช่าต่อชั้น (ตรม.)	1,500	1,600	1,000	1,300	2,100	1,717
ราคาเสนอเช่า (บาท/ตรม./เดือน)	2557: 780 2558: 900 ไตรมาส 1 ปี 2559: 900	2557: 870 2558: 950 ไตรมาส 1 ปี 2559: 950	2557: 680 2558: 850 ไตรมาส 1 ปี 2559: 850	2557: 730 2558: 790 ไตรมาส 1 ปี 2559: 890	2557: 800 2558: 850 ไตรมาส 1 ปี 2559: 850	2557: 900 2558: 1,100 ไตรมาส 1 ปี 2559: 1,100
อัตราการใช้ (%)	99.0%	100.0%	100.0%	92.0%	94.2%	97.2%
ระยะเวลาเช่า	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี	3 ปี
ค่าส่วนกลาง (บาท/ตารางเมตร)	รวมในค่าเช่า	รวมในค่าเช่า	รวมในค่าเช่า	รวมในค่าเช่า	รวมในค่าเช่า	รวมในค่าเช่า
อายุอาคาร	20 ปี	17 ปี	18 ปี	18 ปี	17 ปี	10 ปี
ปราศจากเสาเข็มค้ำยันในพื้นที่เช่า	ไม่ใช่	ไม่ใช่	ไม่ใช่	ไม่ใช่	ไม่ใช่	ไม่ใช่
ความสูงเพดาน (ม)	2.7	2.6	2.55	2.75	2.6	2.9
ที่จอดรถ	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,500 บาท/คัน/เดือน	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,000 บาท/คัน/เดือน	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,500 บาท/คัน/เดือน	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,000 บาท/คัน/เดือน	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,000 บาท/คัน/เดือน	ฟรี 1 คัน ต่อการเช่าพื้นที่ 100 ตรม., นอกเหนือจากนั้นค่าเช่า 2,500 บาท/คัน/เดือน
ระบบปรับอากาศ	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง	ระบบทำความเย็นส่วนกลาง
ลิฟท์	- ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 12 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 6 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 4 ตัว	- ลิฟท์โดยสาร 17 ตัว
- ลิฟท์ขนส่ง			- ลิฟท์ขนส่ง 1 ตัว	- ลิฟท์ขนส่ง 1 ตัว	- ลิฟท์ขนส่ง 1 ตัว	- ลิฟท์ขนส่ง 2 ตัว
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค						
- ค่าไฟ (บาท/unit)	5.5	5	5	5	6	5
- ค่าน้ำ (บาท/unit)	-	20	20	20	17	20
- ค่าแอร์นอกเวลาทำการ (บาท/ตรม./ชม)	1.50 บาท/ตรม./ชม	1.00 บาท/ตรม./ชม	1.50 บาท/ตรม./ชม	-	1.50 บาท/ตรม./ชม	1.50 บาท/ตรม./ชม
- ค่าติดตั้งโทรศัพท์ (บาท/เส้น)	ค่าติดตั้ง 8,000 บาท	มัดจำ 20,000 บาท และค่าติดตั้ง 4,000 บาท	ค่าติดตั้ง 8,000 บาท	ค่าติดตั้ง 5,000 บาท	มัดจำ 20,000 บาท และค่าติดตั้ง 8,000 บาท	ค่าติดตั้ง 8,000 บาท

7.12 การวิเคราะห์

7.12.1 การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองโดยเป็นแหล่งศูนย์กลางธุรกิจ บนถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน มีทางเชื่อมสู่รถไฟฟ้าชัตลม นอกจากนี้อาคารสำนักงานตั้งใกล้กับห้างสรรพสินค้า และโรงแรม 5 ดาว ไม่ว่าจะเป็น ห้างเซ็นทรัลชัตลม ห้างเซ็นทรัลเอ็มบาสซี่ และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล การเดินทางเข้าสู่อาคารสำนักงานนั้นสะดวกทั้งทางรถไฟฟ้า รถยนต์ส่วนตัว และรถประจำทาง

เอ็กเซน ทาวเวอร์

เอ็กเซน ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองโดยเป็นแหล่งศูนย์กลางธุรกิจ หัวมุมแยกสุขุมวิท - อโศก บนถนนสุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก มีสถานีระบบขนส่งรถไฟฟ้าทั้ง รถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT โดยมีสะพานเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าสถานีอโศก และติดกับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสุขุมวิท อีกทั้งอาคารสำนักงานตั้งใกล้กับห้างสรรพสินค้า อาทิ ศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21 การเดินทางเข้าสู่อาคารสำนักงานนั้นสะดวกทั้งทางรถไฟฟ้า รถยนต์ส่วนตัว รถประจำทาง โดยมีทางด่วนตั้งอยู่ในละแวกใกล้เคียง

7.12.2 การวิเคราะห์ SWOT

อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ข้อดี

- ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร
- เพิ่งมีการปรับปรุงใหม่ทำให้สภาพอาคารใหม่ดึงดูดผู้เช่า
- สามารถเข้าออกได้ 2 ทาง คือ จากถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน
- สามารถเดินไปสู่สถานีรถไฟฟ้าชัตลมได้สะดวก
- มีโครงการ เมอร์คิวรี วิลล์ ที่มีร้านอาหารจำนวนมากสนับสนุนธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อด้อย

- อายุอาคารค่อนข้างสูง

โอกาส

- มีห้างสรรพสินค้า และโรงแรม 5 ดาว สนับสนุนความเจริญในย่านถนนเพลินจิต
- ที่ดินในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจค่อนข้างขาดแคลน และมีราคาแพง สำหรับการพัฒนาโครงการที่เป็นคู่แข่ง ทำให้ช่วยลดการแข่งขันในอนาคต

ความเสี่ยง

- ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจไทยและต่างประเทศ และการเมืองของไทยส่งผลต่ออาคารสำนักงาน
- การจราจรถที่ติดขัดในบริเวณโดยรอบ โดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วน

เอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อดี

- ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร
- สามารถเข้าออกได้ 2 ทาง คือ จากถนนสุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก
- สามารถเดินไปสู่สถานีรถไฟฟ้าอโศก และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสุขุมวิทได้สะดวก
- ได้รับรางวัลรักษาสิ่งแวดล้อม BCA Green Mark certification
- จัดเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่สามารถเรียกค่าเช่าได้สูง
- สภาพอาคารค่อนข้างทันสมัย

ข้อด้อย

- อายุอาคารค่อนข้างสูง

โอกาส

- มีห้างสรรพสินค้า และโรงแรม 5 ดาวในบริเวณใกล้เคียง เช่น ศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21
- ที่ดินในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจค่อนข้างขาดแคลน และมีราคาแพง สำหรับการพัฒนาโครงการที่เป็นคู่แข่ง ทำให้ช่วยลดการแข่งขันในอนาคต

ความเสี่ยง

- ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจไทยและต่างประเทศ และการเมืองของไทยส่งผลต่ออาคารสำนักงาน
- การจราจรถที่ติดขัดในบริเวณโดยรอบ โดยเฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วน

7.12.3 การวิเคราะห์ด้านตลาด

- ตลาดอาคารสำนักงานมีการพัฒนาที่ดี ทั้งอัตราการเช่าและค่าเช่า ตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มสูงขึ้น จากบริษัทรายย่อยที่กำลังอยู่ในช่วงขยายตัวและมีความต้องการขยายธุรกิจเนื่องจากการจัดตั้ง AEC ซึ่งมีบริษัทใหม่จำนวนมากมีแผนการขยายสำนักงานและต้องการพื้นที่เช่า
- อุปทานที่มีอยู่ของพื้นที่สำนักงานในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจเหลือน้อยมาก ในขณะที่อุปสงค์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ระดับราคาค่าเช่าในอนาคตมีแนวโน้มปรับตัวก้าวกระโดดภายใน 3 ถึง 5 ปีนี้

- อุปทานใหม่มีน้อยมาก เนื่องจากที่ดินในศูนย์กลางย่านธุรกิจค่อนข้างจำกัด

7.13 บทสรุป

ภาวะการขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นใน ไตรมาส 1 ปี 2559 อุปสงค์ยังคงเติบโตสูงขึ้นในขณะที่อุปทานมีอยู่อย่างจำกัด และเมื่ออัตราการเช่าและอุปสงค์เติบโตอย่างต่อเนื่องนั้น มีคาดการณ์ว่าภายใน 2 ปีในอนาคต พื้นที่อาคารสำนักงานจะประสบภาวะขาดแคลน ส่งผลทำให้เจ้าของอาคารมีการปรับราคาค่าเช่าขึ้น

อย่างไรก็ตาม การปรับขึ้นของค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของอาคารเป็นหลัก อาคารสำนักงานเกรดเอทั้งในและนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจปรับขึ้นราคาค่าเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานเกรดบี ทำให้มีการคาดการณ์ว่าบริษัทจำนวนหนึ่งนั้นมีการย้ายที่ตั้งอาคารสำนักงานไปยังบริเวณนอกศูนย์กลางย่านธุรกิจ เช่น ถนนรัชดาภิเษก - พระราม 9 สุขุมวิทตอนปลาย ไปจนถึงย่านบางนา โดยที่บริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจยังคงมีความต้องการอยู่ในระดับสูงเช่นกัน

8 โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

8.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ TPRIME

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า **Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust** หรือ **TPRIME** เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ TPRIME จะก่อตั้งขึ้นเมื่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ได้ทำเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิใดๆ ที่จะทำให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์

เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยบริษัทในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

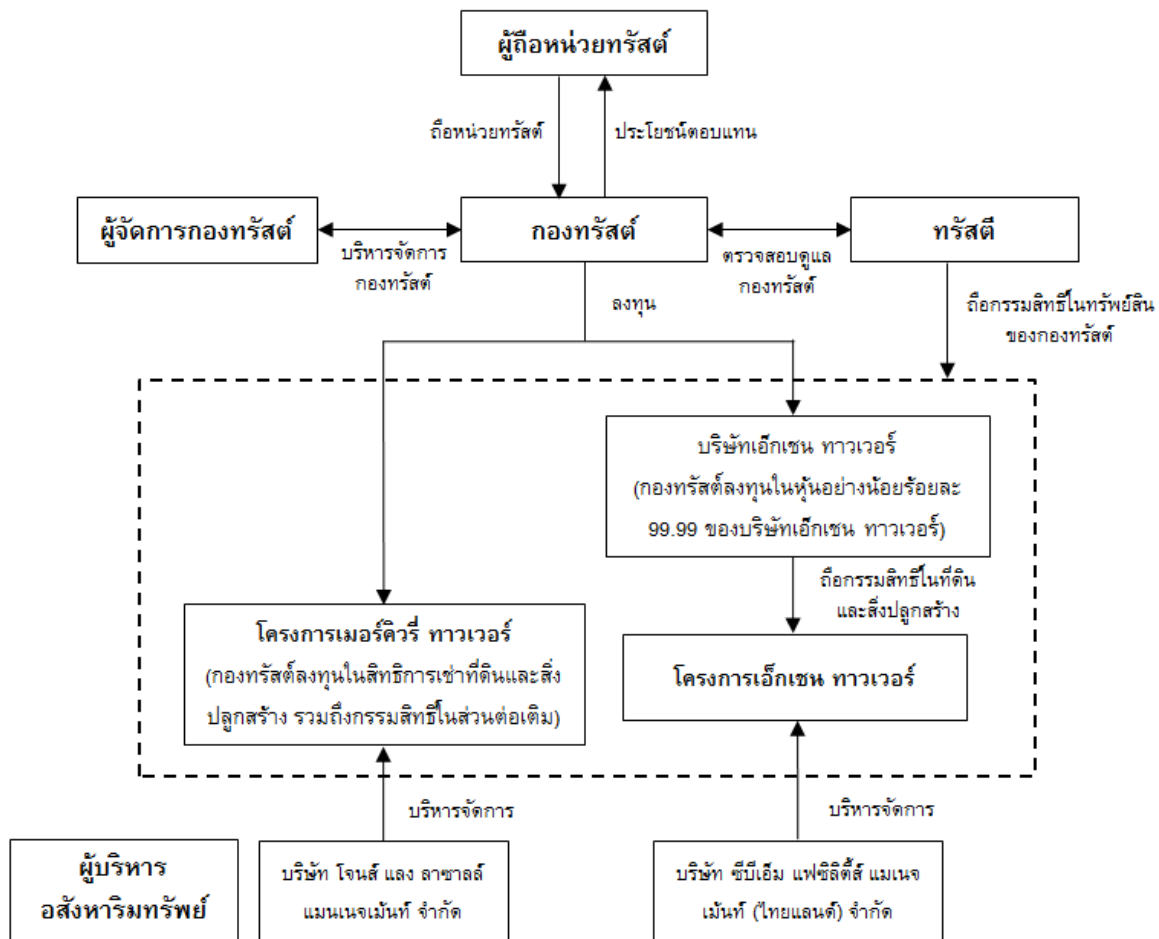
8.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ TPRIME

กองทรัสต์ TPRIME จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเสนอขายตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ TPRIME โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยจะแต่งตั้งบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแล

โดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

อนึ่ง โครงสร้างของกองทรัสต์ TPRIME สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



8.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (ในฐานะทรัสต์)
<p>ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร</p>	<ol style="list-style-type: none"> เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
<p>ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> ชื่อของทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ TPRIME (ซึ่งชื่ออาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์) กองทรัสต์ TPRIME จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่หรือช่วยในการจัดหา

	<p>ผลประโยชน์ได้</p> <p>4. รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และเงินปันผลจากบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง</p> <p>5. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</p>
<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</p>	<p>ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>หน่วยทรัสต์</p>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ [●] บาท นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น [●] หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชน ในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้</p>
<p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามสัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. การออกหน่วยทรัสต์กรณีเพิ่มทุนให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ 3. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ 4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น 5. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้
<p>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่ (1) เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (2) เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (3) เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (4) เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ และ (5) เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ 2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน 3. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 4. การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

	<p>5. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปสรรคตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p>การลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด สัญญาที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<p>เหตุในการลดทุนและกระบวนการลดทุน</p>	<p><u>เหตุในการลดทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้น ซึ่งมีกำหนดชำระคืนจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และจำนวน 20 ล้านบาทภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือ การได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้นจะดำเนินการส่งสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะทำการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การลดทุนครั้งที่ 1 ในเดือนมีนาคม 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท (2) การลดทุนครั้งที่ 2 ในเดือนมิถุนายน 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท 2. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ 5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ <p><u>กระบวนการลดทุน</u></p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การลดทุนชำระแล้ว หากเป็นไปตามเหตุผลทุนข้อ 1-4 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 3. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น 4. ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
<p>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>สิทธิ และความรับผิดชอบของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน และมีได้ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 2. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร ภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 3. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยัง

	<p>บุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด</p> <p>4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการก่อหนี้หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้</p> <p>6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การโอนหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์วันแต่จะเข้าขายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด</p> <p>2. กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการเข้าถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญานี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญา กำหนดเช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญา</p>

	<p>ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนดเช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เป็น การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น</p>
<p>การจัดการ ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์</p>	<p>การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่ให้เช่าเท่านั้น ห้ามดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่า และ/หรือให้ใช้พื้นที่ อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้</p>

	<p>โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก กรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม)</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป (จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	<p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด (ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถือถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) (ข) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น (ค) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง (ง) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>6. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร (ข) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการ
--	--

	<p>เพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>(ง) กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>(จ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>(2) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(3) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป</p> <p>7. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่</p>
--	--

	<p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>8. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ถึงข้อ 7 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p>	<p><u>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง 3. ต้องดำเนินการประเมินตามรูปแบบที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ 4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย <p><u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม 2. ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล <p><u>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</u></p> <p>หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ ผู้จัดการ</p>

	<p>กองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา 2. ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา (เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน) เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง 2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน 3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น 4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3. ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาฯ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ปกปิด ข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง 2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้ (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน 2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะ

	<p>ดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม</p> <p>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.9 การเลิกกองทรัสต์</p>

	<p>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และ ข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>7. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการ</p>
--	---

	<p>ล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(8) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์</p>	<p>สัญญานี้ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ และสิทธิในการออกเสียง ในกรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดซึ่งไม่เป็นไปตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท ต้องไม่จัดสรร</p>

<p>ตอบแทน และสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>หน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างตัวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p>
<p>สิทธิ หน้าที่และ ความรับผิดชอบ ของทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

	<p>ตามความเป็นจริง</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p>
<p>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<p>ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาใดๆ ซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ การจำกัดความรับผิดชอบนี้ต้องไม่ขัดกับสัญญา หรือพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดชอบมิได้</p>
<p>การแต่งตั้ง เจื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือ สิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญา (จ) ทรัสต์หยุดประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ 3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อาจถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว 4. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ 5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน กล่าวคือ ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญานี้และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</p>
<p>การเปลี่ยนแปลง หรือถอดถอน ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> เหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ด้วยเหตุตามที่กำหนดในสัญญา สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควมรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอก ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์หรือให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีผลเมื่อมีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการ

	<p>กองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>3. ทรัสต์จะขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 1 ข้างต้นและแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร</p> <p>4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ง) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียน

	<p>หน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ 3. การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง 5. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 6. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่าย

	<p>ไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p>
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศ สข. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</p> <p>3. ทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>

อนึ่ง การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอคืนสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคืนสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

9 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ TPRIME เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีนายสุชาติ เจียรานุสสติเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.9998 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0105556183421
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 พฤศจิกายน 2556
ที่ตั้งบริษัท	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนิน ธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	นายสุชาติ เจียรานุสสติ (99.9998%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ 2. นายกฤษณ ฉันทวรกิจ 3. นายปฏิมา จีระแพทย์
รอบระยะเวลาบัญชี	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ที่มา : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

9.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998
2	นางอโณทัย บุญยะสิทธิ์พรณ	1	0.0001
3	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	รวม	1,000,000	100

ที่มา: บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

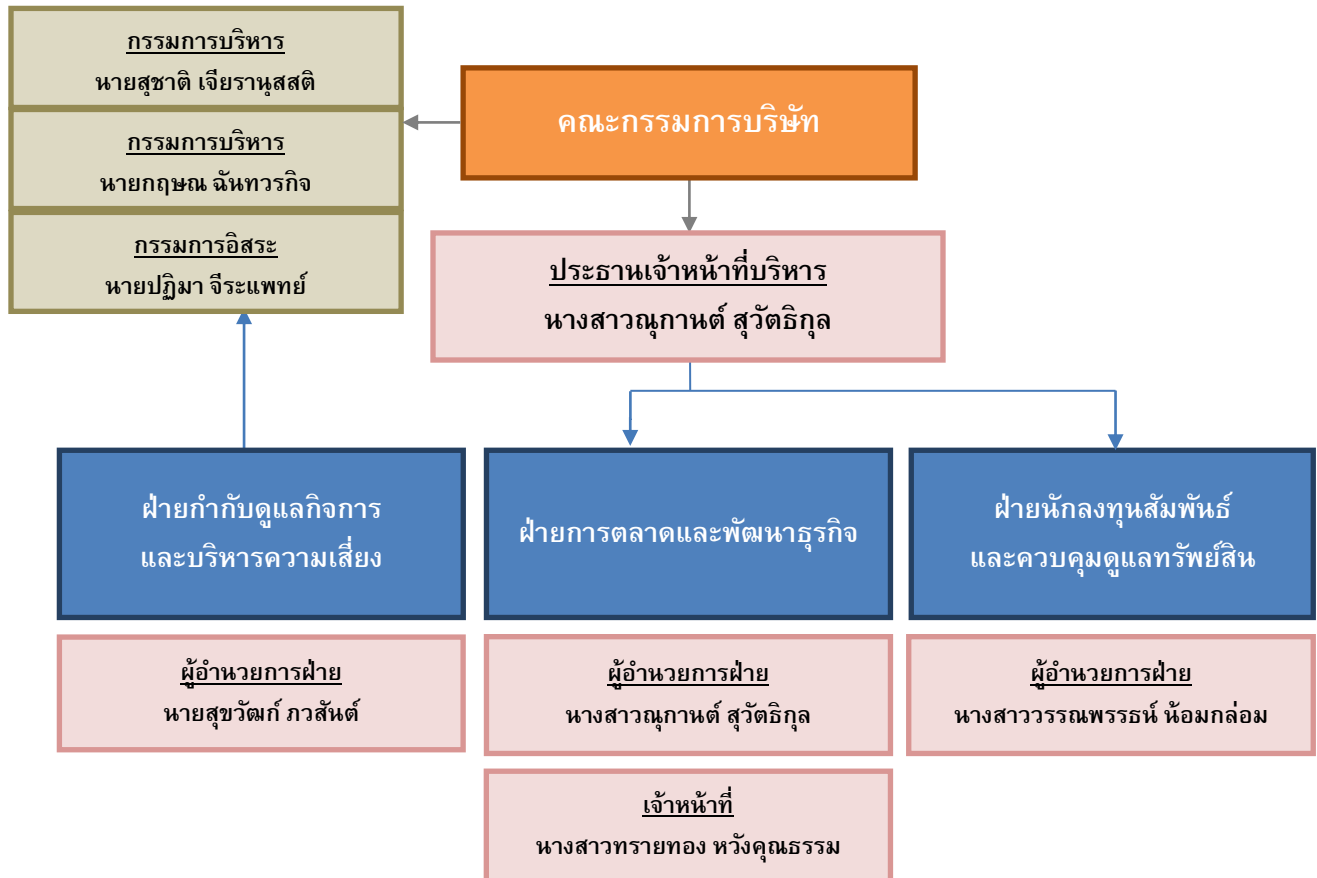
(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท คือ นายสุชาติ เจียรานุสสติ โดยถือหุ้นของบริษัทคิดสัดส่วนเป็นร้อยละ 99.9998 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว

9.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายสุชาติ เจียรานุสสติ	กรรมการ	ปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร	ดำรงตำแหน่ง - พฤศจิกายน 2547 – ปัจจุบัน กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners - ปี 2541 – ปี 2547 กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners - ปี 2541 – ปี 2542 ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย
นายกฤษณ ฉันทวรกิจ	กรรมการ	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์	ดำรงตำแหน่ง - กุมภาพันธ์ 2555 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บางกอก ออฟฟิศ - กรกฎาคม 2553 – ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่ด้านวางแผนพัฒนาโครงการบริษัท เอ็ม เรสซิเดนซ์ จำกัด - เมษายน 2554 – มีนาคม 2556 กรรมการบริหาร บริษัท ลาภานาปีชคลับ จำกัด
นายปฏิมา จีระแพทย์	กรรมการ อิสระ	ปริญญาเอก Philosophy in Management and Organization Development มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	ดำรงตำแหน่ง - ปี 2557 – ปัจจุบัน Assistant to Chairman เครือโรงพยาบาลพญาไท และเครือ โรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล - ปี 2557 – ปัจจุบัน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<p>กรรมการ และ Assistant to Chairman บริษัท ซีทีเอช จำกัด (มหาชน)</p> <p>- ปี 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดับบลิวทีเอช กรุ๊ป จำกัด</p> <p>- ปี 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดับบลิวทีเอช โฮลดิ้งส์ จำกัด</p> <p>- ปี 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โซลูชั่น เพาเวอร์ เน็ตเวิร์ค จำกัด</p> <p>- ปี 2556 – ปี 2557 Director General และ Director และ Secretary สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)</p> <p>- ปี 2555 – ปี 2556 President สถาบันยานยนต์</p> <p>- ปี 2550 – ปี 2555 Managing Director บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด</p>

ผู้บริหาร

	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
1	นางสาวณุกานต์ สุวตธิกุล	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	<p>ดำรงตำแหน่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - พฤษภาคม 2559 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด - พฤศจิกายน 2550 – เมษายน 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายการขายและการลงทุน บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) - ปี 2549 – พฤศจิกายน 2550 เจ้าหน้าที่ด้านการลงทุน บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties)
2	นายสุชววัฒน์ ภาสันต์	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	<p>ดำรงตำแหน่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิงหาคม 2556 – พฤษภาคม 2559 ผู้ช่วยผู้บริหารงาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด - สิงหาคม 2555 – สิงหาคม 2556 ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
3	นางสาววรรณพรรณ น้อมกล่อม	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์และควบคุมดูแล ทรัพย์สิน	<p>ดำรงตำแหน่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - มิถุนายน 2559 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และ ควบคุมดูแลทรัพย์สิน บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด - มกราคม 2558 – พฤษภาคม 2559 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด - กรกฎาคม 2556 – ตุลาคม 2557 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด - เมษายน 2553 – มิถุนายน 2556 ผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็น จี (ประเทศไทย) จำกัด - สิงหาคม 2551 – เมษายน 2553 ผู้จัดการ (สังกัดการลงทุน ฝ่ายกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์) บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด

โดยกรรมการ ผู้จัดการ และผู้มีอำนาจในการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

**1. ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของ
ผู้จัดการกองทรัสต์**

- 1) นายสุชาติ เจียรานุสสติซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ก่อตั้งบริษัท SC Capital Partners และเป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ยังดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของคณะกรรมการด้านการลงทุนของกองทุน RECAP III ซึ่งพิจารณาในเรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุน
- 2) นายกฤษณ ฉันทวรกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้บริหาร ของกลุ่มบริษัท SC Capital Partners ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- 3) นางสาวณุกานต์ สุวตธิกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ มีประสบการณ์การทำงานที่บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2550 จนถึงเดือนเมษายน ปี 2559 และบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties) ตั้งแต่ปี 2549 จนถึงเดือนพฤศจิกายน ปี 2550 โดยมีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการลงทุนบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) นางสาววรรณพรรณ น้อมกล่อม ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ มีประสบการณ์ทำงานที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนหลายแห่งตั้งแต่เดือน สิงหาคม ปี 2551 จนถึงเดือนพฤษภาคม 2559 อาทิ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด

2. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสติ หรือ นายกฤษณ ฉันทวรกิจ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการ

กำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 3.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัท ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- 3.2 บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนด กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับ ดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจ ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3.3 ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและ พนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบ ว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.4 ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึง ให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

- 3.5 พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.6 พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 3.7 พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 3.8 พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 3.9 คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ดินเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 3.10 พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(ก) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

หากในอนาคตกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกเหนือจากที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องแล้ว

ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งคณะกรรมการบริษัทจะต้องทำให้มั่นใจได้ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย กล่าวคือ

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม
 - (2.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
- (ค) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง:

- (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ป้จจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) ผลประกอบการของบริษัทและของกองทรัสต์

- (3) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- (7) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (8) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (9) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (10) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (11) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

4. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 4.1 ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 4.2 ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.3 ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4.4 ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.5 ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4.6 ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 4.7 ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 4.8 ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 4.9 ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 4.10 ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมี

ส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับ
กองทรัสต์

9.4 โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์เป็น
ธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท
เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ
ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร
จัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำ
หน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง
การจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือ
หน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้อง
กับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงาน
ของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน
และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์
รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบ
ทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและ
กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การ

ประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกักเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ตารางดังต่อไปนี้ จะแสดงจำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	1	นายสุวัฒน์ ภาวสันต์	ดำรงตำแหน่ง - สิงหาคม 2556 – พฤษภาคม 2559 ผู้ช่วยผู้บริหารงาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกร ไทย จำกัด - สิงหาคม 2555 – สิงหาคม 2556 ผู้ช่วยผู้จัดการ

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
			บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	2	นางสาวณุกานต์ สุวัตรกุล	ดำรงตำแหน่ง - พฤษภาคม 2559 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด - พฤศจิกายน 2550 – เมษายน 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายการขายและการลงทุน บริษัท ซี.ไอ.ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนส์ จำกัด (Colliers International Thailand) - ปี 2549 – พฤศจิกายน 2550 เจ้าหน้าที่ด้านการลงทุน บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Keppel Thai Properties)
		นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม	ดำรงตำแหน่ง - เมษายน 2555 – ปัจจุบัน Associate SCCP Asset Management Pte. Ltd. - พฤษภาคม 2551 – เมษายน 2555 Executive Assistant SCCP Asset Management Pte. Ltd.

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน	1	นางสาววรรณพรรณ น้อมกล่อม	<p>ดำรงตำแหน่ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - มิถุนายน 2559 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด - มกราคม 2558 – พฤษภาคม 2559 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - กรกฎาคม 2556 – ตุลาคม 2557 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด - เมษายน 2553 – มิถุนายน 2556 ผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด - สิงหาคม 2551 – เมษายน 2553 ผู้จัดการ (สังกัดการลงทุน ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด

ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ 3) ระบบจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) 5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ 6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 7) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office) 8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน 9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน และ 10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง) ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) <ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ <p>(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)</p>

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
<p>ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ หรือฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลกิจการ (แล้วแต่กรณี)) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
<p>ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการติดตาม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง)
<p>ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) <ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด) - ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ - กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทและกองทรัสต์
<p>ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
<p>ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน

ระบบหลักงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง) - ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน) • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และควบคุมดูแลทรัพย์สิน)

9.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีส่วนจำกัดความรับผิดในกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในปัจจุบันนายสุชาติ เจียรานุสสติ กรรมการบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยนายสุชาติ เจียรานุสสติ ถือหุ้นร้อยละ 75 ในบริษัท และส่วนที่เหลือถูกถือหุ้นโดยบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสติ บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ดำเนินธุรกิจบริหารกองทุนที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในทวีปเอเชีย แต่ในปัจจุบันกองทุนดังกล่าวไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใดที่แข่งขันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และในการตัดสินใจลงทุนของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้น จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุน (Investment Committee) ของแต่ละกองทุนที่บริษัทกลุ่ม SC Capital Partners ทำหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการแต่ละรายมีอำนาจอิสระในการตัดสินใจ และไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับนายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งแม้ว่านายสุชาติ เจียรานุสสติจะเป็นหนึ่งในคณะกรรมการดังกล่าว แต่ก็มีเพียงอำนาจในการยับยั้งการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ไม่มีอำนาจควบคุมการตัดสินใจของกรรมการรายอื่นๆ หรือการตัดสินใจในการเลือกลงทุนของคณะกรรมการทั้งหมดแต่อย่างใด จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการลงทุนที่แข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในการดำเนินงานที่ผ่านมากองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners เป็นกองทุนที่ดำเนินงานในลักษณะของกองทุนประเภท opportunistic fund ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูง มีมูลค่าต่ำและยังไม่พร้อมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ หรือการซื้อ

ทรัพย์สินที่ประสบปัญหาในการดำเนินงาน ซึ่งแนวทางการบริหารกองทุนดังกล่าวนั้นแตกต่างจากแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันซึ่งมีลักษณะเป็นการนำทรัพย์สินที่มีความพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์ออกให้เช่าให้ใช้พื้นที่หรือบริการ นอกจากนี้ การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทกลุ่ม SC Capital Partners นั้นก็จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกและเป็นไปตามนโยบายของกองทุน ในขณะที่การคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากผ่านการพิจารณาคัดกรองโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกแล้ว ดังนั้น การดำเนินการคัดเลือกผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนและของกองทรัสต์จะมีความเป็นอิสระต่อกัน และไม่มีโอกาสถ่ายเทข้อมูลความลับทางธุรกิจระหว่างกัน

แม้ว่าความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารการลงทุนของกองทุนดังกล่าวกับของกองทรัสต์จะยังไม่เกิดขึ้นด้วยเหตุผลข้างต้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่จัดให้มีมาตรการและกลไกเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารกองทรัสต์ และจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดในอนาคต เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ

กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลการอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอโดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าภายในระยะเวลาอันสมควร เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) หรือมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) หรือข้อกำหนดสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนและหลังการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า วิธีการให้บริการ การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลต่างๆ เป็นต้น ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการรายงานต่อทรัสต์ในกรณีที่มีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยหากปรากฏว่าทรัสต์เห็นว่าข้อความที่เปิดเผยนั้น

ไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขตามความเห็นของทรัสต์ และยื่นการแก้ไขนั้นต่อตลาดหลักทรัพย์

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ หนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

ประกาศกำหนด และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า หรือการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.8 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือ เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายหลังการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.9 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.11 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเนินการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

หนึ่ง “ผลประโยชน์” ที่กล่าวถึงข้างต้น อาจอยู่ในรูปตัวเงิน ของขวัญ ของกำนัล (เช่น ตัวเครื่องบินและที่พัก ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานในหน้าที่) ทรัพย์สินหรือของมีค่า (เช่น รถยนต์ ทองคำ เครื่องเพชร เป็นต้น) หลักทรัพย์ เช่น หุ้น การลดหนี้ หรือจ่ายชำระหนี้ให้แทน การให้ส่วนลด การสนับสนุนหรือการให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจ เป็นต้น

1.13 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- 1.14 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
 - 1.15 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 1.16 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาด ในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี และนำส่งให้ทรัสต์ พิจารณาและให้ความเห็น
 - 1.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากมีการเปลี่ยนแปลง รายการใดในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแนบ คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขส่งให้ทรัสต์ โดยต้องแจ้งก่อนคู่มือ ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ
 - 1.18 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
 - 1.19 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไป ยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจง ของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณี ดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่ อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และ ระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือ หุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ
2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ และเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
 - (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
 - (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพ.ร.บ.

หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย
ดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (ข) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (ค) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฅ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ฉ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการ
ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.2

2.2 การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่น
เป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่
จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้
ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติ
หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการ
ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้อง
มอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบ
และงานตามข้อ 2.1 (ก) – (ง) และ (ฅ)

2.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ
ข้อสัญญาและเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนเข้าทำ เช่น สัญญา
เงิน สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลา

การเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

- 2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามข้อกำหนดนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น) คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา โดยระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ (ยกเว้นในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
- (ช) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการใช้บริการพื้นที่ในอัตรากาเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่า

ให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจริญต่อตรงกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นกรตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา

- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (จ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องรวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 2.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.9 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2.10 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติ ที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- 2.11 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทาน การประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการทำหน้าที่ติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าใช้จ่ายการส่งข้อความทางโทรศัพท์ (SMS) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การแก้ไขข้อมูลเช็ค การออกเช็คฉบับใหม่หรือค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

- 2.12 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 2 ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

- 2.13 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

- 2.14 ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
- 2.15 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอชื่อบุคคลหนึ่งหรือหลายคนซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้ทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้แต่งตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนหรือเสนอชื่อผู้ที่ควรถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้ทรัสต์เป็นผู้ถอดถอน
 - (2) เมื่อทรัสต์แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และบริษัทใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนนั้นถือหุ้น มติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันทีหากมีการดำเนินการใดๆ ที่ไม่เป็นไปตามมติ ข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตาม (1) โดยให้กรรมการดังกล่าวมีอำนาจจำกัดในการเข้าทำธุรกรรมสำคัญตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (4) คู่สัญญาตกลงว่าในการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนได้โดยทรัสต์โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ

- (ข) กรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนอาจถูกถอดถอนโดยทรัสต์ โดยไม่ต้องอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังนี้
- (ข.1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ากรรมการดังกล่าวไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) หรือประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวอาจทำให้ หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิถอดถอนกรรมการดังกล่าวและแต่งตั้งกรรมการใหม่ได้ทันที
- (ข.2) ในกรณีอื่นใดนอกเหนือจากข้อ (ข.1) ทรัสต์จะดำเนินการถอดถอนกรรมการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนต้องจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่กองทรัสต์
- (6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าควรมีการควบรวมกิจการ ชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบและมีหน้าที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาลงมติในเรื่องดังกล่าว
- 2.16 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในการทำธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด

- 2.17 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- 2.18 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัท ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี
 - (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 2.19 นอกเหนือจากกรณีภายใต้ข้อ 3 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่างๆ เช่น การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมี
ประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติ
ที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทแม่ของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องใน
ระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจาก
ความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการ
ทุจริตได้โดยง่าย

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่
กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการ
กระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงาน
แทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่า
รายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร
(profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบ
การปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้ง
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะ
สามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการ
รั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่
กองทรัสต์พึงได้รับ

- (ฉ) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุ
ให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้

ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามข้อ 3.1 (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความรับผิดชอบ
ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หากไม่ดำเนินการตามที่ทรัสต์กำหนด

3.2 การกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่
จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดี
เพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่า
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำ
สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้
นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง
บริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่o ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และ
นำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือ
ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ
ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใน
การจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ใน
โครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม
โครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(ข) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือ
เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/
หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบ
บรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการ
ร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน
15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมี
เหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดทำมีบัญชีและรายงานต่างๆ

ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

- (ค) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

3.3 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและ

แต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ผ่านมา โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่า และก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- (6) แบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 7 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
- (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
 - (3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้ออกรหัสหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - (2) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ง) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้
- (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัทที่
กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (จ) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- (1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่
ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- (2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ
ทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือ
มาตรฐานสากล
- (ฉ) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- (1) หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และ
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์
ดีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
กองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์
ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน
- ทั้งนี้การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการคำนวณ
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อน
วันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก ให้คำนวณตามราคา
ที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน
- (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

- (ก) จำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (ข) จำนวนมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

(2) เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่ซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

- (ช) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ซ) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการ

กองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

9.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัท จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทจะสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาเช่าและอัตรากาเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าและให้บริการใช้พื้นที่
4. บริษัทจะเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมี การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้ งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้ งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย การนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับ การเช่า โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อ เพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การให้เช่าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณา ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตาม ความเหมาะสม
6. บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง ของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่ กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ข) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
 - (ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด
- (5) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (6) ภายหลังจากการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาด

หลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

9.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

9.9 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

- 1 คู่สัญญาตกลงให้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดเมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 1.1 กองทรัสต์สิ้นสุดลงและได้เลิกโครงการตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์และได้มีการดำเนินการชำระบัญชีกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเสร็จสมบูรณ์
 - 1.2 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบหรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - 1.3 กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งทรัสต์เห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.4 คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
2. การบอกเลิกสัญญาโดยทรัสต์
 - 2.1 ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความ

เสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนด

- 2.2 ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาได้ หากปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2.3 ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาได้ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 2.4 ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาได้ หากปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในหน้าที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.5 ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาได้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการรวบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับโดยการใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า

คู่สัญญาดตกลงกันว่า การบอกเลิกสัญญาโดยทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 2.1 ถึง 2.5 แล้วแต่กรณี และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้ง

ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ จะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. การเลิกสัญญาและการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นผู้จัดการกองทรัสต์พิสูจน์ได้ว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใดและทรัสต์ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

ในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่การเลิกสัญญามีผลใช้บังคับ โดยการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อนี้ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.2 หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะยังไม่ผลสมบูรณ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าการแต่งตั้งผู้จัดการ

กองทรัสต์รายใหม่ซึ่งยอมรับการแต่งตั้งโดยตกลงที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ จะได้ดำเนินการเป็นที่เรียบร้อย และผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์แล้ว

ไม่ว่ากรณีใด หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ถ้อยคำต่างๆ ดังต่อไปนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เว้นแต่สัญญาจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

“ข้อมูลที่เป็นความลับ” หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ และ/หรือของลูกค้าใดๆ ของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้นๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาดและการดำเนินการธุรกิจต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น

“การชักชวน (Solicitation)” หมายความว่า การกระทำใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือในนามของบุคคลอื่น และ ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเอง หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานะกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ฐานะอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือ พยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใดๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ

“ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ” หมายความว่า การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือ การให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์

หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องปฏิบัติตามอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่ 10,000,000 บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้นำรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

“**ลูกค้าปัจจุบัน**” หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เป็นลูกค้า เป็นคู่ค้า เป็นคู่สัญญา หรือ เป็นผู้ร่วมลงทุนปัจจุบันของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีแนวโน้มว่าจะเป็นลูกค้า จะเป็นคู่ค้า จะเข้าทำสัญญา หรือจะเข้าร่วมลงทุนกับกองทรัสต์

4.2 ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และการลาออกมีผลใช้บังคับแล้ว หรือภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยการดำเนินการดังกล่าวให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้โดยไม่ชักช้า ได้แก่

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็ข้อมูลที่เป็นความลับหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม แต่ทั้งนี้ ภายใน 180 วันนับจากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก
- (2) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แต่ทั้งนี้ ภายใน 180 วันนับจากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก

- (3) ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่สิ้นสุดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกัน หรือคล้ายกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน
 - (ข) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน หรือคล้ายกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือลงทุนในหุ้นของบริษัทที่เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (ค) ชักชวน หรือเข้าทำการติดต่อกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์มุ่งที่จะสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่มีการดำเนินการตาม (ก), (ข) และ/หรือ (ค) นั้นจะส่งผลหรืออาจจะส่งผลเป็นการแข่งขันกับกิจการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์หรือได้มาซึ่งสิทธิในทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว หรืออยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อเข้าลงทุน ณ วันที่สิ้นสุดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

- (4) ตลอดระยะเวลา 2 ปีภายหลังจากสิ้นสุดความเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกด้วยการใช้อำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกเว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน

- (5) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ภายใน 180 วันนับจากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก

ความในข้อ (3) ข้างต้นไม่ใช่บังคับในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุใดๆ อันมิใช่กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก หรือเหตุใดๆ อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้จัดการกองทรัสต์หรือเหตุใดๆ อันอาจโทษผู้จัดการกองทรัสต์ได้

5. การรวบรวมหรือโอนกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการรวบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกได้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ี่ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การรวบรวมกิจการ หรือโอนกิจการมีผลบังคับใช้ และนิติบุคคลที่เกิดจากการรวบรวมกิจการ หรือนิติบุคคลที่รับโอนกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

6. หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7. การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควรและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (petty cash)

9.10 ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าปรับและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งเป็นฝ่ายเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่อ การปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการ

กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกระทำผิดหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยประการใดๆ หรือการผิดสัญญาหรือคำรับรองใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็น การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายทั้งปวง (รวมถึงค่าจ้างทนายความ/ที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถาม/การดำเนินคดี/การบังคับคดี ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายหรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ที่กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ได้ชดใช้ไป หรือจะต้องชดใช้ให้กับบุคคลใดๆ หรืออาจจะต้อง เสียหาย หรือได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการ ปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือการผิดสัญญา หรือคำรับรองใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำ การอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อ ผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหาย ดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในส่วนที่จะต้อง ชำระให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 7.5 ของจำนวนค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายนั้นต่อปี นับแต่ วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

ในการนี้ แม้จะเป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมี หน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

9.11 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติ หน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการ กองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้

เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

9.12 การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้บริการภายนอกอื่น ๆ

เมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และมอบหมายให้บริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิลิตี้ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์สำหรับโครงการเอกเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ ปฏิบัติตามกลยุทธ์การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

10 ทรัสต์

10.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	www.kasikornasset.com

10.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเดือนกันยายน 2556

10.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความซื่อสัตย์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดใน ส่วนที่ 2 ข้อ 11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	รายเดือน

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p>	<p>เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง</p>	<p>อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p>	<p>รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ</p>
		<p>กองทรัสต์ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์จะไม่จัดเก็บ ค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวใน รอบปีใดๆ ในกรณีที่น่าจะปรากฏว่า กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของ กองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียม พิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวน น้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่ จะเรียกเก็บ</p>	
	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์:</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายหลังการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้ง แรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่า ทรัพย์สินหลักที่ได้มา ค่าธรรมเนียมในการ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายได้ 	<p>กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้าน บาทต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการตรวจสอบ ภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคล ประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือ ค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงิน กู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียม ในการดำเนินการด้าน หลักประกันรวมถึงค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่า ว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่า สถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำ และจัดพิมพ์รายงานประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ บทวิจัย การสำรวจภาพรวม ตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่า ออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่ง เอกสารดังกล่าว			
(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่าย อันเป็นผลมาจากการติดตาม สถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าบริการที่นาย ทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์ ยากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายใน การออกเช็คฉบับใหม่ เป็นต้น			
(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่า เอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่ เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตาม กฎหมาย และ/หรือประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ ติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อ การรับชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทาง ศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และการบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการ รับคำปรึกษาทางกฎหมายใน เรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่า สินไหมทดแทนความเสียหาย จากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหม ทดแทนความเสียหายแก่ บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในดำเนิน นิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์ เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่า สินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ ได้รับภายใต้กรมธรรม์ ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชี กองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่า วางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การ จัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การ ตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตาม ความเหมาะสม การจัดทำและ ดูแลรักษาเว็บไซต์ของ กองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือ บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อ สังคมออนไลน์ต่างๆ การจัด หรือสนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การ จัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ บริการผู้ให้บริการภายนอก	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูก เรียกร้องจากเจ้าหนี้อื่น เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ จัดการและ/หรือบริหาร อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่า สาธารณูปโภค ค่ารักษาความ สะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัด แมลง ค่าบริการรักษาความ ปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซม สาธารณูปโภคส่วนกลางของ อสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้าย ชื่อผู้เช่าและป้ายบอกทาง ค่า ตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่า อุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/ อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าระบบ ที่จอดรถ ค่านายหน้าในการ จัดหาผู้เช่า ค่านายหน้าตัวแทน ขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสค่าดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซมส่วน ต่อเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมาย กำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุม งาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อ ปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือ ภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและกรรมกรรวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหาบุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/วางแผนภาษี การทำงานด้านธุรการ เป็นต้น ค่าการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น</p>			
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(28) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้ เช่า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มา ติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงาน ตรวจอาคารจากกองควบคุม อาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(29) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ ของขวัญและของกำนัล เนื่องใน โอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจจะ เช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงาน ตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/ หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p>	<p>เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง</p>	<p>อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p>	<p>รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ</p>
<p>(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ พิธีกรรมทางศาสนาและสิ่ง ศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาล พระภูมิ งานทำบุญอาคาร ประจำปี</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	
<p>(31) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/ หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมและ/หรือพลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	
<p>(32) ค่าใบอนุญาตและค่าธรรมเนียม ในการต่อใบอนุญาต ใบรับรอง ต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อมอพยพ หนีไฟ และการอมรมดับเพลิง ประจำปี</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	
<p>(33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน และ/ หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			กรณีได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน หรือ การเพิ่มทุน หรือ การจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการ เพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อ โฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคม ออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรด โชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณา ขอคุณการสนับสนุนการจ้อง ซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทาง การเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะ เดียวกัน ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุใน สัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียม ในการดำเนินการด้าน หลักประกันรวมถึงค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการ จัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือ ตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ ลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียม ที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งและ/ หรือเสนอขายกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมยื่นแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่น คำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายใน การเตรียมและจัดทำเอกสาร สัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการ เปิดเผยข้อมูล เช่น dataroom ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางด้าน ภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำรังวัดที่ดิน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน ในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการ เช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษา เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับ การซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่า นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และ จะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า ทรัพย์สิน และ/หรือการประเมิน มูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียม ผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการ ตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการ สำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือ ภาวะอุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายใน การตรวจสอบทรัพย์สินจาก ผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือ ด้านการเงิน			
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากร แสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือ ชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูล นำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และค่าใช้จ่ายในการจัดส่ง เอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินในแต่ละ ครึ่ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการ เพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินใน กรณีที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง			

- หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการ
คิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่
จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์รวม คำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
• ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
• ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
• ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด
• อื่นๆ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

หมายเหตุ: ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในตารางนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายจะคิดจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นเดือนก่อนเกิดค่าใช้จ่าย

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน อันเนื่องมาจากค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายข้างต้นจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยในทางบัญชีผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

11.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 11.1 หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (2) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี) ที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น

12 นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์มีนโยบายในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพิ่มเติมโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

12.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

12.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 12.1 ข้างต้น
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ทั้งนี้ การก่อภาวะผูกพันทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ไม่ก่อให้เกิดภาวะผูกพันที่มากขึ้นจากที่มีอยู่เดิมไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

13 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
- 13.2 สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- 13.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.4 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 13.5 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- 13.6 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ
 - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- 13.7 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13.8 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 13.9 ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13.10 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

14 นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

14.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นโครงการที่คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์

- (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการกับตราสารหนี้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (5) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์มีนโยบายที่จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในประเทศเป็นหลัก

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

14.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
- (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตั๋วเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (ฉ) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
 - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ

- International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ค) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ง) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (จ) ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (จ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม

14.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

15 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ TPRIME) ต่อประชาชนในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์และกรรมสิทธิ์ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 547,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	เท่ากับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	10 บาท ต่อหน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่เกิน 5,475,000,000 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการ

การจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จาก
ผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort ซึ่งในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.4 ผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.4

เนื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนในข้อ 2.1.2 เพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

2 การจอง การจัดจำหน่ายและการจัดสรร

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	<ul style="list-style-type: none">- หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอน เงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ต้อง

ประเภทหลักทรัพย์	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
			ชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ	วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	<ul style="list-style-type: none"> - หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ - หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
นักลงทุนสถาบัน	วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ	<ul style="list-style-type: none"> - หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม

ประเภทหลักทรัพย์	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	<p>2559 สามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงินหรือการโอน เงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์</p> <p>- หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 กันยายน 2559 ต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงินหรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น</p>
นักลงทุนรายย่อย	วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559	จองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่ วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่าย	<p>นักลงทุนรายย่อย ชำระเงิน ณ วันจองซื้อ</p> <p>- หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 ระหว่างเวลาเปิดทำการและก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์</p> <p>- หากทำการจองซื้อหลัง 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ชำระเป็นเงินสด หรือเงินโอน</p>

ประเภทหลักทรัพย์	ระยะเวลาในการรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		หน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น.	เท่านั้น

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) นี้ เป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยเป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort ซึ่งในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผู้จัดจำหน่ายจะดำเนินการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.1.1 ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

วิธีการกำหนดราคาเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- ภาวะตลาดเงินทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2.1.2 สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(1) บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ประมาณ 27,375,000 หน่วย โดยจำนวนที่จะจัดสรรให้แก่บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0-5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด
(2) ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ	ประมาณ 27,375,000 หน่วย
(3) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 383,250,000 หน่วย
(4) เสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย	ประมาณ 109,500,000 หน่วย

ทั้งนี้ สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ข้างต้นเป็นสัดส่วนเบื้องต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท (Claw back/Claw forward) ตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ トラบเท่าที่ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายถึง

บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด
- (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

“ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ” หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีกับบางกอก ออฟฟิศ เช่น ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางการค้า ลูกค้า เจ้าหนี้การค้า พนักงานและที่ปรึกษาของบางกอก ออฟฟิศ เป็นต้น
- (2) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่บางกอก ออฟฟิศ ต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าหรือคู่ค้าของบางกอก ออฟฟิศในอนาคต
- (3) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ที่บางกอก ออฟฟิศ พิจารณาแล้วว่าสามารถให้ความช่วยเหลือบางกอก ออฟฟิศ ในการประกอบธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคต

ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตามวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.2

นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 และประกาศ ทจ. 49/2555

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บริษัทใหญ่” และ “บริษัทย่อย” หมายถึง ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ โดยให้พิจารณาจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นสำคัญ

“นักลงทุนสถาบัน” หมายถึง ผู้ลงทุนสถาบัน ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 9/2555 เรื่องการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (2) ธนาคารพาณิชย์
- (3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

- (4) บริษัทเงินทุน
- (5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (6) บริษัทหลักทรัพย์
- (7) บริษัทประกันวินาศภัย
- (8) บริษัทประกันชีวิต
- (9) กองทุนรวม
- (10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินลงทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
- (11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (13) กองทุนประกันสังคม
- (14) กองทุนการออมแห่งชาติ
- (15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน
- (16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า
- (18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก
- (20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (21) นิติบุคคลประเภทบรรษัท
- (22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด
- (23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)
- (24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน
- (25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นักลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.3 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.5.3

นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะไม่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในคราวนี้ให้แก่บุคคลที่ถูกห้ามมิให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ ตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 และประกาศ ทจ. 49/2555

“นักลงทุนรายย่อย” หมายถึง

บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีใช้นักลงทุนสถาบันตามที่ระบุไว้ข้างต้น ซึ่งเป็นลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะ被客户จัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากคาดว่าความต้องการจากกลุ่มนักลงทุนข้างต้นเพียงพอต่อมูลค่าการเสนอขายรวมในครั้งนี้แล้ว และสามารถกระจายหน่วยทรัสต์ในวงกว้างได้อย่างเพียงพอ

2.1.3 ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

— ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 18

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท

กทม. 10140

โทรศัพท์ (02) 562 – 6429

โทรสาร (02) 273 - 2277

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่าย

หน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่านทางเว็บไซต์ www.tprimereit.com หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

- **ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**
เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1
ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร 10140
โทรศัพท์ (02) 888 8888 กด 09
- **ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**
เลขที่ 44 ถนนหลังสวน
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ (02) 626 - 7777
- **ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)**
เลขที่ 191 ถนนสารใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ (02) 285 - 1555

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์อาจแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ พร้อมทั้งประกาศผ่านทางเว็บไซต์ www.tprimereit.com หรือทางช่องทางอื่นใดตามความเหมาะสม

2.1.4 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะชำระตามจำนวนและวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

2.1.5 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้นำไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับ

การซื้อขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

อย่างไรก็ตาม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) แล้ว เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ซึ่งขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์อยู่ระหว่างการพิจารณารับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิส เซส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นแล้ว และพบว่าหน่วยทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ แต่ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยที่กำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อันแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลไม่แตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จาก เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th> เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

เมื่อผู้จองซื้อยื่นใบจองซื้อที่ลงลายมือชื่อเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อได้ให้คำรับรองว่าข้อมูล รายละเอียด รวมทั้งลายมือชื่อที่ได้ลงไว้แล้วในใบจองซื้อนั้น (ไม่ว่าผู้จองซื้อเป็นผู้กรอกข้อมูลรายละเอียด และลงลายมือชื่อในใบจองซื้อนั่นเอง หรือผู้รับมอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งรวมถึงบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือบุคคลใดเป็นผู้กรอกให้) ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นจริง หากปรากฏว่าข้อมูล รายละเอียด หรือลายมือชื่อดังกล่าวผิดพลาด ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน หรือไม่จริง ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะไม่รับผิดชอบ และขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลพินิจในการปฏิเสธการจองซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือหากมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์หรือดำเนินการใดๆของผู้จัดการการจัดจำหน่ายภายใต้ส่วนที่ 3 นี้ โดยผิดพลาดหรือเกิดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ผู้จองซื้อตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือเรียกให้ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญเสียใดๆ ทั้งสิ้น และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายหรือความสูญเสียที่เกิดขึ้น ไม่ว่ากรณีใดๆ

รายละเอียดวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

2.3.1 สำหรับผู้จองซื้อประเภทบางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(ก) ให้ผู้จองซื้อประเภทบางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และต้องนำส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประเภทบางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว:** สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์

สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปีก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

(1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 6 ตุลาคม 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

(2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 หรือเวลา 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 10 ตุลาคม 2559) อย่างไรก็ตามการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 (14 วันหลังจากการปิดการจองซื้อวันที่ 7 ตุลาคม 2559) วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ (SET) อนึ่ง กรณีมีการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ด. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 7 ตุลาคม 2559

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีของซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก)-(จ) ข้างต้นได้

2.3.2 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ

- (ก) ให้ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ จองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และต้องนำไปส่งใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของ

ผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว:** สำเนาใบต่างด้าวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปีก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยในกรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- (1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 6 ตุลาคม 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง

- (2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 หรือเวลา 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น

ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 10 ตุลาคม 2559) อย่างไรก็ตามการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 (14 วันหลังจากการปิดการจองซื้อวันที่ 7 ตุลาคม 2559) วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ (SET) อนึ่ง กรณีมีการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 7 ตุลาคม 2559

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีของกองทรัสต์ที่เปิดโดยทรัสต์หรือบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนดซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยหากชำระเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงของจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (จ) ข้างต้นได้

2.3.3 สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ และจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคลหรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ :** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายร้องขอ และผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559
- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้
- (1) หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 เวลา 9.00 น. – 16.00 น. หรือก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) เงินสด การโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) (2) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดราฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดราฟท์ นั้นๆ จะต้องลงวันที่ภายในวันที่ 6 ตุลาคม 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง
 - (2) หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12:00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 หรือ เวลา 9.00 น. – 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการเงินสด โอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เท่านั้น
- ทั้งนี้ การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนและ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงินทั้งหมด (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงิน อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด และผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มีข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 10 ตุลาคม 2559) อย่างไรก็ตามการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 (14 วันหลังจากการปิดการจองซื้อวันที่ 7 ตุลาคม 2559) วันเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ (SET) อนึ่ง กรณีมีการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 7 ตุลาคม 2559

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยเงินสด การโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็ค แคนเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้กับทรัสต์
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมเงินค่าจองซื้อในข้อ (ค) หรือหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. - 16.00 น. ของวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และ 9.00 น. - 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว จะขอยกเลิกการจองซื้อและขอคืนเงินไม่ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (จ) ข้างต้น ได้

2.3.4 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นนักลงทุนรายย่อย

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 2,000 หน่วย และต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล จะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล

นั้น พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังต่อไปนี้

- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย:** สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก และเอกสารหรือหลักฐานแสดงการเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล (ถ้ามี) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ปกครองที่ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว:** สำเนาใบต่างดาวหรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย) และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารโดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหรือที่จดทะเบียนในประเทศไทย:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ
- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ:** สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล หรือสำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปีก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

พร้อมแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อ และแนบสำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และสำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารกรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ

- **ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน :** สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์(แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ผู้จองซื้อต้องเป็นลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะ被客户จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และต้องแนบบแบบสอบถาม Suitability Test (แบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยงในการลงทุน) ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้จองซื้อในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ร้องขอ

ในกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้ที่เปิดบัญชีอื่นๆ กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวแล้วภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี ผู้จองซื้อดังกล่าวไม่จำเป็นต้องแนบ KYC/CDD และ Suitability Test ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสาร KYC/CDD และ Suitability Test ที่กรอกรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นเอกสารประกอบใบจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่

ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้
ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ
FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการ
ออกไปทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่พนักงานรายย่อย
เท่านั้น ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิด
ทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการ
ของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และวันที่ 7 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น.
หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น. โดยใน
กรณีที่ปรากฏว่ามีผู้จองซื้อจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายก่อนครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับการจองซื้อก่อนวันครบกำหนด
ระยะเวลาการจองซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ
หน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อได้จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อ ณ วันจองซื้อ ดังนี้

หากทำการจองซื้อในวันที่ 4-5 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและ
สาขาของตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของ
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของ
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ถึงก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม 2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงิน
ค่าจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน เช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ
ดราฟท์ ที่ลงวันที่ภายในวันที่ 6 ตุลาคม 2559 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขต
กรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการเท่านั้น และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น
ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ ให้ขีดคร่อมส่งจ่ายบัญชีธนาคารที่
ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุลและ
หมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หากทำการจองซื้อหลังเวลา 12.00 น. ของวันที่ 6 ตุลาคม
2559 ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อตามจำนวนที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอนเท่านั้น

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการจองซื้อและรับชำระเงินที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายกำหนด อาจมี
ความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนด
และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินตามความจำเป็นได้ (กรณีที่มี
ข้อผิดพลาดจากการรับชำระเงินจากผู้จองซื้อ ทั้งนี้การขยายระยะเวลาจะไม่เกินกว่าวันที่ 10 ตุลาคม

2559) อย่างไรก็ตามการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงินดังกล่าวจะไม่กระทบกับวันคืนเงินค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 (14 วันหลังจากการปิดการจองซื้อวันที่ 7 ตุลาคม 2559) วัน เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก และวันจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ (SET) อื่นๆ กรณีที่มีการขยายเวลาจองซื้อ และรับชำระเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 7 ตุลาคม 2559

- (ง) ในกรณีที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่และต้องการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับชื่อของเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ เท่านั้น โดยหากในกรณีที่ผู้จองซื้อมิได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีหลักทรัพย์ หรือรายละเอียดที่ระบุไว้ ไม่ถูกต้อง หรือชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของ บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ตรงกับชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะ ดำเนินการออกไปทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าวตามข้อ 2.7 แทน
- (จ) ผู้ที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) - (ง) ข้างต้นได้

2.4 ขั้นตอนการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.4.1 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรรายนั้นๆ จะ ดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อ โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้ จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับ จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มี หน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดย คำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วัน ดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงิน ค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตาม ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มี สิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนค้ำเงินค้ำจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่นข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.4.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค้ำจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรคืนแก่ผู้จองซื้อ โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค้ำจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค้ำจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรที่ต้องส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค้ำจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค้ำจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนค้ำเงินค้ำจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่นข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.4.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค้ำจองซื้อตามเช็คค้ำจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค้ำจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรอันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค้ำจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค้ำจองซื้อ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อดังกล่าวต้อง

ติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.3 ภายใน 14 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

2.4.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 กรณี คือ

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่ากู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือต่ำกว่า 500 ล้านบาท
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัวไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.6 ของส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)
 - (ข) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือการดำเนินงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายในครั้งนี้
 - (ค) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) หรือ
 - (ง) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (1) - (5) ใดๆอย่างหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.3 ที่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อ จะดำเนินการให้มีการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงิน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วัน นับแต่ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หรือ วันที่ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้ส่งคืนนับจากวันที่พ้นกำหนดเวลา 14 วันดังกล่าว จนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ของผู้จองซื้อไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นปัจจุบัน ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ที่ได้ให้ไว้กับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความผิดพลาดดังกล่าว

2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน กล่าวคือ (1) บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (2) ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ (3) นักลงทุนสถาบัน (4) นักลงทุนรายย่อย นอกจากนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภทเพื่อทำให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด

- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัท ถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมดหรือเป็นการจัดสรรในกรณีที่สามารถกระทำได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559
- (3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาเพิ่มหรือลดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (Claw back/Claw forward) ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด ทั้งนี้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนของผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยให้กับตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละราย

2.5.1 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บางกอก ออฟฟิศ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดและ/หรือ ในจำนวนไม่น้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่บางกอก ออฟฟิศและกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่บางกอก ออฟฟิศและกลุ่มบุคคลเดียวกันข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลื่อดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

2.5.2 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดและ/หรือ ในจำนวนไม่น้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ ข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภท อื่นๆ เพิ่มเติม

2.5.3 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนสถาบัน ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.1.3 ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากที่สุดเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จัดสรรให้แก่นักลงทุน สถาบันรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อ หน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่นักลงทุนสถาบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย อาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่น ๆ เพิ่มเติม

2.5.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย

(ก) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านสำนักงานใหญ่หรือสาขาของตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่นักลงทุนรายย่อยเท่านั้น ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 ทั้งนี้ จำนวน หน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยรายใดจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเปิดรับการจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมกันทุกสาขาทั่วประเทศตั้งแต่วันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานและสาขาของตัวแทนจำหน่าย หน่วยทรัสต์ และ 7 ตุลาคม 2559 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานและสาขาของ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ถึงเวลา 12.00 น.ทั้งนี้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อประเภทนัก ลงทุนรายย่อยให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่าย

(ข) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่จะมีสิทธิได้รับการจัดสรร (1) จะต้องเป็นผู้จองซื้อรายที่ ตัวแทน จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้บันทึกข้อมูลเข้าระบบการจองซื้อตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559 (หรือก่อนเวลาดังกล่าวหากมีการปิดการจองซื้อก่อนตามเงื่อนไขที่ กำหนด) (2) ได้มีการตรวจสอบผลการชำระเงินและผ่านการเรียกเก็บแล้วและ (3) เอกสารครบถ้วนตามที่ ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 เท่านั้น ทั้งนี้ ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายอาจจะกำหนดให้การบันทึกข้อมูล

เข้าระบบ และการชำระเงินจองซื้อแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตัวแทนจำหน่าย
หน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนด

- (ค) หากยอดจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยครบตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว
ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาจองซื้อ
- (ง) หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่นักลงทุนรายย่อย ผู้จัดการการ
จ้ดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม
- (จ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขวิธีการจอง
และการชำระเงินค่าจองซื้อตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการตัดสินใจ
ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น และจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ตัดสินใจดังกล่าว
ให้แก่ผู้จองซื้ออื่นจนกว่าจะครบตามจำนวนที่จัดสรรไว้สำหรับผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อย
- (ฉ) ผู้จองซื้อประเภทนักลงทุนรายย่อยที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือได้รับการจัดสรรเป็นอันดับ
สุดท้ายจะได้รับการจัดสรรเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวน
จองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด โดยผู้จองซื้อจะได้รับเงินคืนค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร
ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.4
- (ช) ผู้ที่ยื่นความจำนงจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วจะยกเลิกการจองซื้อ
หน่วยทรัสต์และขอเงินคืนไม่ได้

2.6 ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

- (ก) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตรา
ดังต่อไปนี้
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มี
การแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์คือทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคล
ดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
แล้วแต่กรณีด้วย

- (ค) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (ง) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- (จ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีดังต่อไปนี้
- กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
 - ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่

คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.7 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scriptless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะรอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณี ดังต่อไปนี้คือ

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (SET)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์ฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับ จากวันปิดทำการจองซื้อ ในขณะเดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ดำเนินการตามข้อ 2.7 (ข) ชื่อของผู้จองซื้อในใบจองซื้อ จะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการออกไปทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ 2.7 (ก) แทน

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ขอสงวนสิทธิ์ในการออกไปทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 2.7 (ก) ให้แก่ผู้จองซื้อ

3. ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าไม่เกิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	100,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	547,500
ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2,787,500
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาด้าน ภาษี ค่าธรรมเนียมผู้จัดทำหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบข้อเท็จจริงด้านภาษีและด้านการเงิน	284,000,000

<p>ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p>	<p>มูลค่าไม่เกิน (บาท)</p>
<p>ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น</p>	
<p>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ</p>	<p>287,435,000</p>

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1 การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

“ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายกฤษณ ฉันทวรกิจ หรือ นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายกฤษณ ฉันทวรกิจ หรือ นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ	กรรมการบริหาร	- นายสุชาติ เจียรานุสสติ -
2. นายกฤษณ ฉันทวรกิจ	กรรมการบริหาร	- นายกฤษณ ฉันทวรกิจ -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายกฤษณ ฉันทวรกิจ	กรรมการบริหาร	- นายกฤษณ ฉันทวรกิจ -
2. นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม	เจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ	- นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม -

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะ
ของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด
หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้ และไม่มีเหตุอันควรสงสัย
ว่า มีข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญแล้ว
ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายกฤษณ ฉันทวรกิจ หรือ นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้
ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายกฤษณ ฉันทวรกิจ หรือ นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม กำกับไว้
ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายปวิมา จีระแพทย์	กรรมการอิสระ	- นายปวิมา จีระแพทย์ -

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นายกฤษณ ฉันทวรกิจ	กรรมการบริหาร	- นายกฤษณ ฉันทวรกิจ -
2. นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม	เจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ	- นางสาวทรายทอง หวังคุณธรรม -

2 การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นางจุฬารัตน์ นำชัยศิริ	กรรมการผู้จัดการ – วาณิชธนกิจ	<u>-นางจุฬารัตน์ นำชัยศิริ-</u>

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

ภาคผนวก

เอกสารแนบ 1

**ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้**

ร่าง

วันที่ [●]

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ในฐานะ ผู้ก่อตั้งทรัสต์

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ในฐานะ ทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

(Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

Linklaters

บริษัท ลิงค์เลเทอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 20 แคมป์ดอลล์ ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส
87/1 ถนนวิทญู กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์: (66) 2305 8000

โทรสาร: (66) 2305 8010

ร่าง

สารบัญ

1	คำจำกัดความ	3
2	การก่อตั้งทรัสต์.....	5
3	หน่วยทรัสต์	9
4	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	9
5	การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์.....	11
6	ผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	12
7	การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ	14
8	การลงทุนของกองทรัสต์	16
9	การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์.....	22
10	การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์.....	23
11	มูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	26
12	การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	29
13	การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์.....	29
14	การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์.....	30
15	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	33
16	การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	35

ร่าง

17	การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นรายตัว.....	39
18	ทรัพย์สิน.....	40
19	ผู้จัดการกองทรัสต์.....	54
20	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย.....	63
21	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา.....	79
22	การเลิกกองทรัสต์.....	79
23	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....	80
24	การรวบรวม จำนวน และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด.....	80
25	ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์.....	81
26	ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้.....	81
	เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์.....	84
	เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์.....	85
	เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์.....	87
	เอกสารแนบ 4 บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน.....	88
	เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์.....	89
	เอกสารแนบ 6 แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน.....	92

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ("สัญญา") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [●] ระหว่าง

- (1) **บริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด ("บริษัท")** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการ ก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และ
- (2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ในฐานะทรัสต์

โดยที่

- (ก) บริษัทฯ มีเจตนาจะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรียกว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME)
- (ข) บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสต์ ตกลงที่จะดำเนินการเป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนด ไว้ในสัญญานี้ และ
- (ง) บริษัทฯ และทรัสต์ได้ตกลงเข้าทำสัญญานี้โดยมีเนื้อความและสาระสำคัญเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ประกาศ สร. 26/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออก ตามกฎหมายดังกล่าวและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1 คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้

"กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

"กลุ่มบุคคลเดียวกัน" ให้มีความหมายตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆ ของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไข เพิ่มเติมในอนาคต

"กองทรัสต์" หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME)

ร่าง

"**การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป**" (General Mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น วัตถุประสงค์การเพิ่มทุน การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

"**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**" หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย

"**ค่าเช่า**" หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่

"**ตลาดหลักทรัพย์**" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"**ทรัพย์สินหลัก**" หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการประกาศหรือแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

"**ที่ปรึกษาทางการเงิน**" หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

"**ทุนชำระแล้ว**" หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

"**บริษัทประกัน**" หมายความว่า บริษัทประกันภัยและบริษัทประกันชีวิต

"**บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**" หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

"**ประกาศ กข. 1/2553**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ กร. 14/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ ทจ. 49/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ ทจ. 51/2555**" หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สช. 29/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ร่าง

"**ประกาศ สร. 26/2555**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ประกาศ สร. 27/2557**" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**ผู้จัดการกองทรัสต์**" หมายความว่า บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว และหมายความรวมถึงบุคคลอื่นซึ่งได้รับการแต่งตั้งและเข้ามาบริหารจัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

"**พระราชบัญญัติทรัสต์**" หมายความว่า พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

"**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์**" หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

"**วันทำการ**" หมายความว่า วัน (นอกเหนือจากวันเสาร์ และวันอาทิตย์) ที่ธนาคารพาณิชย์เปิดดำเนินการสำหรับทำกิจกรรม หรือธุรกรรมทางการเงินโดยปกติในประเทศไทย

"**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**" หมายความว่า บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

"**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**" หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

"**สำนักงาน ก.ล.ต.**" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

"**หน่วยทรัสต์**" หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

"**ให้เช่า**" หมายความว่า รวมถึง การให้เช่าใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สิน ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า หรือให้ใช้พื้นที่

"**อสังหาริมทรัพย์**" ให้หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2 การก่อตั้งทรัสต์

2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ TPRIME เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์

ร่าง

การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญา และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ส่วนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา และแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2 ชื่อ อายุ ประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

2.2.1 ชื่อ อายุ และประเภท

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญานี้ คือ **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้** และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ TPRIME อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.2.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

โดยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้งโดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อ / ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของ

ร่าง

ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์โดยมีชั๊กช้า

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่หรือช่วยในการจัดหาผลประโยชน์ได้

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและเงินปันผลจากบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ทั้งนี้ การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

2.3 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2258-4515 หมายเลขโทรสาร 0-2258-4519 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2

บริษัทฯ ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

2.4 ทรรศน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 หมายเลขโทรศัพท์ 0-2673-3999 หมายเลขโทรสาร 0-2673-3900 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2535 ตามกฎหมายไทย ทรรศน์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรรศน์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยทรรศน์ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรรศน์ ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรรศน์ปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ทรรศน์ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรรศน์ของกองทรรศน์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรรศน์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรรศน์โอนให้แก่ทรรศน์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา โดยทรรศน์มีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรรศน์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และมีระบบงานเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติทรรศน์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรรศน์ประสงค์จะถือหน่วยทรรศน์ของกองทรรศน์ ทรรศน์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรรศน์จะถือหน่วยทรรศน์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรรศน์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรรศน์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

2.5 ผู้จัดการกองทรรศน์

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรรศน์ ในฐานะผู้จัดการกองทรรศน์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรรศน์โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรรศน์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรรศน์และทรรศน์ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรรศน์ประสงค์จะถือหน่วยทรรศน์ของกองทรรศน์ ผู้จัดการกองทรรศน์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรรศน์จะถือหน่วยทรรศน์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรรศน์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรรศน์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

2.6 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ของกองทรรศน์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ตามที่ปรากฏชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรรศน์นี้ อนึ่ง สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ของกองทรรศน์จะเป็นไปตามที่ข้อกำหนดและอยู่ภายใต้บังคับของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรรศน์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.7 ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรรศน์

ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรรศน์ตามสัญญานี้ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรรศน์ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรรศน์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรรศน์ในการเสนอขายหน่วยทรรศน์ครั้งแรก (“**ทรัพย์สินเริ่มต้น**”) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรรศน์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรรศน์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรรศน์ให้แก่ทรรศน์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรรศน์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรรศน์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรรศน์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินที่ปรากฏตามบัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เอกสารแนบ 4 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฯ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ และตามสัญญา เงินกู้ที่ทรัสต์ (ในนามของกองทรัสต์) จะเข้าทำกับผู้ให้กู้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.8 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ได้แก่วันที่ [●] ซึ่งเป็นวันที่ได้ทำสัญญานี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ได้โอนหรือดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินซึ่งเป็นค่าขายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์

3 หน่วยทรัสต์

สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ [●] บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น [●] หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้

4 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์

4.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน

4.1.1 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.2 กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ

ร่าง

หน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้

- 4.1.3 การออกหน่วยทรัสต์กรณีเพิ่มทุนให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น
- 4.1.4 การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน
- 4.1.5 หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์
- 4.1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบวัน (30) นับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น

4.2 เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- 4.2.1 เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม
- 4.2.2 เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 4.2.3 เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 4.2.4 เพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 4.2.5 เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

4.3 กระบวนการเพิ่มทุน

- 4.3.1 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 4.3.2 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้
 - (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

ร่าง

- (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)
- (3) การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 12 แห่งสัญญาฉบับนี้

4.3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด สัญญาฉบับนี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นบริษัท

5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

5.2.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้น ซึ่งมีกำหนดชำระคืนจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้นจะดำเนินการส่งสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะทำการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้

- (1) การลดทุนครั้งที่ 1 ในเดือนมีนาคม 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท
- (2) การลดทุนครั้งที่ 2 ในเดือนมิถุนายน 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท

5.2.2 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.3 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ร่าง

- 5.2.4 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญา
- 5.2.5 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
- 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
- 5.3.1 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- 5.3.2 กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 5.3.3 ทั้งนี้ การลดทุนชำระแล้ว สำหรับกรณีตามข้อ 5.2.1 ถึง 5.2.4 แห่งสัญญานี้สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5.3.4 การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- 5.3.5 ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยใช้วิธีการปิดสมุดทะเบียนตามข้อ 15.5.2 โดยอนุโลม ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์
- 6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 6.1 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- 6.2 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- 6.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาวะผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- 6.4 ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3 แห่งสัญญานี้
- 6.5 การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ร่าง

นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อื่นเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

- 6.6 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- 6.7 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาที่กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้
- 6.8 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญาฉบับนี้
- 6.9 ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่ได้รับความยินยอมของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ทรัสต์หรือบริษัทฯ จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
- 6.10 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 6.11 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญาฉบับนี้
- 6.12 สิทธิประโยชน์อื่นๆ
 - 6.12.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
 - 6.12.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยจะต้องอยู่ภายใต้บังคับและเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศหลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

7 การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ โดยทรัสต์จะปฏิบัติหรือดำเนินการให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นตามสัญญาฉบับนี้ ประกาศกร.14/2555 และให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.2 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

7.2.1 รายละเอียดทั่วไป

- (1) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (2) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์
- (3) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

7.2.2 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละราย

- (1) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นบริษัท
- (2) เลขที่หน่วยทรัสต์ และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (3) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นบริษัท
- (4) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (5) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท (ถ้ามี)
- (6) การจำนำ/ เพิกถอนจำนำ/ การขาย/ ปลดอายัดหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์หรือนายทะเบียนได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.4 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท ในกรณีที่มีการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

7.5 ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ที่จะออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 7.5.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- 7.5.2 มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 7.5.3 มีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเหล่านั้นไว้ให้ชัดเจน
- 7.5.4 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบหน่วยทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 5

7.6 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดตามข้อ 17.2 แห่งสัญญานี้ หรือ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

เมื่อมีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนายทะเบียนพบว่าการถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1 หรือ 17.2 แห่งสัญญานี้ นายทะเบียนมีหน้าที่แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในข้อ 17.3 แห่งสัญญานี้ต่อไป

7.7 ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

7.7.1 วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์

การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบหน่วยทรัสต์ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหน่วยทรัสต์ โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้ยื่นกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบหน่วยทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยานอย่าง

ร่าง

น้อยหนึ่ง (1) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเว้นคืนใบหน่วยทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่า การโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอและให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบหน่วยทรัสต์ให้ใหม่ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจัดส่งเอกสารหลักฐาน ตามที่ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

7.7.2 วิธีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ใบหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร่ใบหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด

8 การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจน ประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

8.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

8.1.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้นเป็นไปตามแนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน ปรากฏตามเอกสารแนบ 6 โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยจะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคาร สำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและ ในต่างประเทศ
- (2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองไม่ว่า โดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาท ใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก

ร่าง

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากกระแสเงินสดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิ

ร่าง

ครอบครัวองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในข้อ 10.4 แห่งสัญญาให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
- (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

8.1.2 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.3 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
 - (ก) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ร่าง

- ในกรณีที่ต้องการให้บริษัทที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถขององค์กรที่ได้มา และถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการองค์กรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กร ผู้จัดการองค์กรจะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัพย์สินยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบถามทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 11.1 แห่งสัญญา
นี้
 - ในกรณีที่องค์กรจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น
การเช่าช่วง จะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความ
เสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตาม
สิทธิในสัญญาเช่า
 - วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับ
โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการองค์กรเป็นผู้รับผิดชอบ
ค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กร
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากองค์กร (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

ร่าง

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญา
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญา โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน

ร่าง

ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2 นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

8.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะ กองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

ร่าง

- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
- (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

(11) ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

8.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนมีนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

8.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

9 การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เข้าทรัพย์สินที่ให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่า

ร่าง

ส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

- 9.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่า และ/หรือให้ใช้พื้นที่ อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ อสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนใน ทรัพย์สินหลัก
- 9.5 การประกันภัยตามข้อ 9.4 แห่งสัญญานี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่ อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือ จากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ใน การประกันดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก กรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์ เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับ ประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม)
- 9.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิม ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทาง คำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10 การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ในข้อนี้ให้หมายความรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือ หุ้นตามข้อ 8.1.1 แห่งสัญญานี้ด้วย

- 10.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
- 10.1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 10.1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 10.1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อม นำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

ร่าง

- 10.1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือ ความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 10.1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 10.1.6 เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 10.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - 10.2.1 การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถ ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องของ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
 - 10.2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่ สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 10.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้
 - 10.3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไว้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
 - 10.3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
 - 10.3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
 - 10.3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 10.4 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิด จากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - 10.4.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 10.4.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ใน อันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัด อันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าใน รูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 10.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 10.5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา

ร่าง

10.5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

10.6 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

10.6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร

10.6.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.6.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

10.6.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.3 แห่งสัญญานี้ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 10.1.4 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

10.6.5 ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (2) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

10.7 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน

ร่าง

ของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 10.8 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ถึงข้อ 10.7 แห่งสัญญาฉบับนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 แห่งสัญญาฉบับนี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์

11 มูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.1 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

11.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

11.1.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง

11.1.3 ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- (2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของทรัสต์ร้องขอ

11.1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

11.1.5 ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

- (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1 (6) แห่งสัญญาฉบับนี้ โดยให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
- (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1 (6) แห่งสัญญาฉบับนี้

11.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

ร่าง

- 11.2.1 ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
- 11.2.2 ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 11.2.1 แห่งสัญญาไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.3 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.3.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.1 และ 11.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก ให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้ง

ในกรณีที่พิเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

11.3.2 เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.3.1 แห่งสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 12.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญา
- 12.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- 12.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 12.2.2 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- 12.2.3 ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นมาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 12.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 8.1.3 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 8.1.3 แห่งสัญญานี้ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

13 การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- 13.1 การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ร่าง

- 13.2 ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 13.2.1 เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- 13.2.2 ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญา
- 13.3 การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 ดังต่อไปนี้ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
- 13.3.1 การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 13.3.2 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.3.1(3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14 การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- 14.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีตามข้อ 0 แห่งสัญญา

ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ปกปิดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่สามารรถดำเนินการได้ตามกฎหมายผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใดๆ โดยตรงกับผู้เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

ร่าง

- 14.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
- 14.2.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว พร้อมกับหนังสือรับรองงบการเงิน บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลในกรณีที่ปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดของกองทรัสต์มีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเกินกว่าร้อยละ ยี่สิบ (20) ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ สำหรับงบการเงินไตรมาสสอง หรืองบการเงินไตรมาสสี่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้แทน
- (1) สำหรับการนำส่งงบการเงินไตรมาสสอง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะนำส่งงบการเงินประจำงวดหก (6) เดือนฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งทรัสต์ล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี หรือ
 - (2) สำหรับกรณีการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งทรัสต์ล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 14.2.2 งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็นสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.3 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 14.2.4 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- ทั้งนี้ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตามข้อ 14.2.1 และ ข้อ 14.2.2 แห่งสัญญานี้ นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ
- 14.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดเงินทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ

ร่าง

- 14.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.4.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่างๆ
- 14.4.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 14.4.3 วันที่และราคาที่ยาจำหน่ยอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14.4.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 14.4.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ยาจำหน่ยต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.4.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- 14.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 14.5.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- 14.5.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้กองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 14.6 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
- 14.6.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์
- 14.6.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- 14.7 ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญานี้

14.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

15 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

15.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

15.1.1 การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

15.1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

15.2 สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม

15.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

15.4 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.4.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

15.4.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5 ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.5.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ
- (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ

ร่าง

- 15.5.3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.5.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 15.5.5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คส่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 15.5.6 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

16 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

16.1 วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

16.2 เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 16.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 16.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
- 16.2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้
- 16.2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 16.2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 16.2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ร่าง

- 16.2.7 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญา
- 16.2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 16.2.9 การเลิกกองทรัสต์
- 16.2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- 16.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 16.3.1 การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 16.3.2 การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้ความเห็นชอบของทรัสต์ที่มีสิทธิปฏิเสธไม่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธหากปรากฏว่าเหตุผลในการขอเรียกประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นไปเพื่อการใดๆ ที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือขัดต่อกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และ คณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในกรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งการปฏิเสธเป็นหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวพร้อมชี้แจงเหตุผลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องโดยชัดแจ้งก่อนครบกำหนดหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 16.4 ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

16.4 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.3.2 (1) และ/หรือทรัสต์ตามข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญาแล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่มีชักช้า โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

16.5 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญา ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็น

ร่าง

ประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องของมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

16.6 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 16.8.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 16.8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ร่าง

- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญานี้เท่านั้น
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9 บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

17 การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

17.1 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด

17.2 เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

17.3 ในกรณีที่บุคคลตามข้อ 17.1 หรือ 17.2 แห่งสัญญานี้ ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1 หรือ 17.2 แห่งสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

17.3.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

ร่าง

- 17.3.2 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
- 17.3.3 แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามข้อ 17.1 แห่งสัญญานี้จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) หรือผู้ลงทุนต่างด้าวตามข้อ 17.2 แห่งสัญญานี้จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- 17.4 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด
- 17.5 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
- 17.5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 (หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด) ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- 17.5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18 ทรัสต์

18.1 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบ

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

- (1) นอกเหนือจากค่าตอบแทนของทรัสต์ตามสัญญานี้แล้ว ให้ทรัสต์มีสิทธิถือหน่วยทรัสต์ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 17 แห่งสัญญานี้

ร่าง

- (2) ห้ามมิให้ทรัสต์ีกระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์ีเอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์ีสามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) ทรัสต์ีสามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย
- (ก) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการให้ความเห็นในข้อกฎหมายการตีความสัญญา หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - (ข) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ทรัสต์ีขอคำปรึกษา และผู้ที่ทรัสต์ีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ทรัสต์ีขอคำปรึกษานั้น
 - (ค) เอกสารที่ทรัสต์ีเชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องของกับกองทรัสต์ และ
 - (ง) เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ีได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ซึ่งทรัสต์ีมีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง ทรัสต์ีไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ีได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ีได้รับตามข้อนี้โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์ีจะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น

- (4) การตัดสินใจใดๆ ของทรัสต์ีในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ีได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์ีมีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญา และ/หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ีในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้
- (5) ทรัสต์ีมีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ี ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามสัญญา หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อ

ร่าง

ประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของนายความ หรือที่ปรึกษา กฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสม ตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- (ข) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามสัญญานี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด อย่างไรก็ตาม ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อนี้จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (ค) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

หน้าที่

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งเว้นการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 13.3 และข้อ 14.7 แห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังกล่าวต่อไปนี้

18.1.1 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (1) การทำธุรกรรมที่มีใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

ร่าง

- (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (3) ทรัสต์อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (ก) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) กรณีอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 51/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมจะได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ ทรัสต์สามารถมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มิได้มีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล
 - (ค) ทรัสต์รายอื่น
 - (ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

ร่าง

- (2) การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้

โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

- 18.1.2 บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 18.1.3 ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 18.1.3 แห่งสัญญานี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- 18.1.4 แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 18.1.5 จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสต์จัดการ (ถ้ามี) ด้วย
- 18.1.6 ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าช้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญานี้
- 18.1.7 ทรัสต์จะไม่ใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามข้อ 18.1 (5)(ก) แห่งสัญญานี้
- 18.1.8 ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- 18.1.9 จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้
- (1) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
 - (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ร่าง

- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ตามข้อ 18.1.11 แห่งสัญญา (ถ้ามี) เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดย คำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้ เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กข. 1/2553 โดยต้องมีการสอบทานหรือ ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วแต่กรณี และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใบกรรมกร พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) การจัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

18.1.10 ดูแลให้สัญญานี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 21 แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญานี้มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

18.1.11 ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้หมายรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (2) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการ

ร่าง

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)

- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุนหรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - (6) ในกรณีที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวทรัสต์โดยรวม ทรัสต์นี้อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควรนอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวทรัสต์โดยรวมก็ได้
 - (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
 - (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นวทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์นี้อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร. 14/2555 และสัญญานี้ได้ระบุไว้
- นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นวทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

ร่าง

นอกจากนี้ ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความช่วยเหลืออำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

- (10) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ ทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

18.1.12 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

18.1.13 เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ออกไปไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

18.1.14 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.4 แห่งสัญญานี้ โดยหากปรากฏว่าทรัสต์มีผลประโยชน์ขัดแย้ง ให้ทรัสต์ดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อ 18.4 แห่งสัญญานี้เพื่อแก้ไขความขัดแย้งดังกล่าวต่อไป

18.1.15 จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7.1 และ 7.2 แห่งสัญญานี้ เว้นแต่จะมีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

18.1.16 จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7.5 แห่งสัญญานี้

18.1.17 ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย

ร่าง

18.1.18 ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

18.1.19 รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

18.1.20 ทรัสต์อาจก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

18.1.21 ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ลงทุนแต่อย่างไรก็ตาม ทรัสต์อาจเป็นผู้ลงทุนหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ลงทุนในทรัพย์สินอื่นได้ตามที่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด อนึ่ง ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฯ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

18.2 การแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์

18.2.1 การแต่งตั้งทรัสต์

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น

18.2.2 เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(1) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่

ร่าง

- (๗) ทรัสต์ที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- (ค) ทรัสต์ที่เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี
- (ง) ทรัสต์ที่หยุดประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- (จ) ทรัสต์ที่ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.3.2 แห่งสัญญาฉบับนี้
- (2) วิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (ก) ในกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.2.2 (1) (ก) แห่งสัญญาฉบับนี้ให้มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.3.1 แห่งสัญญาฉบับนี้
- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 18.2.2 แห่งสัญญาฉบับนี้ (นอกเหนือจากกรณีทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ตามข้อ 18.2.2 (1) (ก) แห่งสัญญาฉบับนี้) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังทรัสต์อย่างน้อยหนึ่ง (1) เดือน ก่อนวันที่มีการการพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์หรือถอดถอนทรัสต์
- อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสต์ถูกถอดถอนหรือสำนักงาน ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ทรัสต์ตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ทรัสต์ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสียมูลค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงทรัสต์เพราะเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.2.2(1)(ข) และ (ค) แห่งสัญญาฉบับนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสต์รายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยเร็วและให้ทรัสต์รายเดิม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นทรัสต์รายใหม่เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์รายเดิมหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเป็นทรัสต์รายใหม่
- หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่ มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์รายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสต์รายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์รายใหม่และมอบหนังสือ

ร่าง

ดังกล่าวให้ทรัพย์สินรายใหม่เก็บรักษาไว้ โดยให้ทรัพย์สินรายเดิมดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

ทั้งนี้ เมื่อทรัพย์สินรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิม ทรัพย์สินรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา นอกจากนี้ ทรัพย์สินรายใหม่มีหน้าที่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินรายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิมแล้ว

นอกจากนี้ทรัพย์สินรายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัพย์สินรายเดิมว่า ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินรายเดิมแล้ว

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

18.2.3 ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัพย์สิน

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดเอาไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

18.3 การลาออกหรือการถอดถอนทรัพย์สิน

18.3.1 การลาออกของทรัพย์สิน

(1) หากทรัพย์สินประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบไม่น้อยกว่าสาม (3) เดือน พร้อมทั้งเสนอผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินรายใหม่ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินพิจารณาลงมติเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน ในกรณีนี้ ให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินมีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สินด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สินแทนที่ทรัพย์สินรายเดิม ในกรณีนี้ให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัพย์สินหรือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินรายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัพย์สินรายเดิมและผู้จัดการกองทรัพย์สิน

หากพ้นกำหนดระยะเวลาสาม (3) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัพย์สินรายเดิมแล้วและผู้จัดการกองทรัพย์สินยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ได้ ให้ทรัพย์สินมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัพย์สินคัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัพย์สินรายใหม่

ร่าง

- (2) ในกรณีที่มีทรัพย์สินลาออกตามข้อสัญญา การพ้นจากตำแหน่งของทรัพย์สินให้มีผลเมื่อทรัพย์สินรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินรายใหม่ของกองทรัพย์สิน โดยให้ทรัพย์สินรายเดิมทำหน้าที่ที่ทรัพย์สินต่อไป จนกว่าทรัพย์สินรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัพย์สิน

18.3.2 การถอดถอนทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามข้อ 15 แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอนทรัพย์สินได้ เมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินมิได้จัดการกองทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการอันเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดหลุโทษ และทรัพย์สินไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายในระยะเวลาเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัพย์สินแจ้งให้ทรัพย์สินทราบถึงเหตุดังกล่าว

- 18.3.3 ตลอดระยะเวลาสอง (2) ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทรัพย์สิน ทรัพย์สินตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทรัพย์สิน และทรัพย์สินได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินรายใหม่เสียก่อน

ทั้งนี้ หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ทรัพย์สินต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (ก) กฎหมายทรัพย์สิน กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้ทรัพย์สินเปิดเผย หรือ
- (ข) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการอื่นใด หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้เปิดเผย หรือ
- (ค) ทรัพย์สินเปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
- (ง) ข้อมูลที่สาธารณชนทราบโดยทั่วไปอยู่แล้ว

18.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัพย์สิน

- 18.4.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัพย์สินของกองทรัพย์สินมิได้

- (1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัพย์สิน เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัพย์สิน
- (2) มีผู้จัดการกองทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นในทรัพย์สิน เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัพย์สินดังกล่าว
- (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัพย์สินเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัพย์สิน
- (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัพย์สินเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัพย์สิน
- (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัพย์สินในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

ร่าง

- (6) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่ จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ กองทรัสต์ ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ แจ้งกรณีดังกล่าวต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการ ตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

- 18.4.2 ภายใต้บังคับตามข้อ 18.4.1 แห่งสัญญานี้ ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการ หรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างพอเพียงแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่ คัดค้าน หรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วย หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์

- 18.4.3 ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการ ปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมี กรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้ เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการ กองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

18.5 ความรับผิดชอบของทรัสต์

- 18.5.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการ ปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ หุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรค หนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือ หุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

ร่าง

- 18.5.2 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์หรือผู้ถือหน่วยทริสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทริสต์ หากว่าทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา และพระราชบัญญัติทริสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีเช่นว่าให้กองทริสต์โดยทริสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทริสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทริสต์ หรือผู้ถือหน่วยทริสต์ตามความเป็นจริง
- 18.6 การจำกัดความรับผิดของทริสต์
- 18.6.1 ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพระราชบัญญัติทริสต์ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทริสต์ได้กระทำในฐานะทริสต์ของกองทริสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทริสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทริสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินสดใช้ค่าเสียหายที่ทริสต์จะได้รับตามข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทริสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทริสต์กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในกรณีเช่นว่านี้ ทริสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
- 18.6.2 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ หากการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำของทริสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือ คำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือ คำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทริสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทริสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุที่ระบุไว้ในข้อ 18.6.4 แห่งสัญญานี้
- 18.6.3 ในการโอนหน่วยทริสต์ระหว่างผู้ถือหน่วยทริสต์กันเอง ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ ที่ปรากฏในใบทริสต์ หรือในการสลักหลังใบทริสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทริสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทริสต์ โดยทริสต์มีต้องรับผิดชอบหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อ หรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทริสต์มีสิทธิ (แต่มิได้มีหน้าที่) เรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทริสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ซึ่งผู้ถือหน่วยทริสต์ต้องลงลายมือชื่อ
- 18.6.4 ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทริสต์หรือผู้ถือหน่วยทริสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทริสต์ หรือพนักงานของทริสต์ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปริวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรือ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทริสต์ หรือ เหตุอื่นใดที่ทริสต์ไม่สามารถควบคุมได้
- 18.6.5 ทริสต์ไม่จำเป็นต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทริสต์ต้องจ่ายเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทริสต์ (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทริสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใด ในการปฏิบัติหน้าที่ หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทริสต์

18.7 การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์

18.7.1 ให้ทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามสมควรแก่กรณี ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้ จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

18.7.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชอบใช้ตามข้อ 18.7.1 แห่งสัญญานี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย

18.7.3 ให้ข้อ 18.7 แห่งสัญญานี้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปแม้ภายหลังสัญญาฉบับนี้ได้สิ้นสุดลงแล้วก็ตาม

19 ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1 การแต่งตั้งและคำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ รับรองว่ามีคุณสมบัติ ความรู้และความสามารถ ตลอดจนความพร้อมของระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

โดยสัญญานี้ บริษัทฯ ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณและชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินอัตราที่ระบุในสัญญานี้ และที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

19.2 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ร่าง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นกรดำเนินการทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ได้ระบุไว้
 - (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่จัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (5) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน กล่าวคือ ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญานี้และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

ร่าง

หนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (profit sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกนภัยกับผู้รับประกนภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกนภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกนภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

หน้าที่ในการจัดระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยการจัดให้มีระบบงานตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/5555 หลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ไขเพิ่มเติมและประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ในการจัดการดูแลอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่

ร่าง

เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ติดต่อบริษัท ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการ ให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการ อื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบ บัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือ ควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่ง บัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการ กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่ เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการ บันทึบบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(3) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่น ใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญา บริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ การเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้ง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้ หารผลประโยชน์

19.3 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิด ความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการ

กองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะยังไม่ส่งผลสมบูรณ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ซึ่งยอมรับการแต่งตั้งโดยตกลงที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญานี้จะได้นำดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้วและผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์แล้ว

ไม่ว่ากรณีใด หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.1.11 (8) แห่งสัญญานี้

19.4 หน้าทีของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการลาออก การเปลี่ยนแปลงของผู้จัดการกองทรัสต์หรือการสิ้นสุดของสัญญานี้

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อ 19.4 แห่งสัญญานี้ ถ้อยคำต่างๆ ดังต่อไปนี้ ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อนี้ เว้นแต่สัญญาจะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

"ข้อมูลที่เป็นความลับ" หมายความว่า บรรดาข้อมูลที่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นเจ้าของและเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ และข้อมูลของกองทรัสต์ และ/หรือของลูกค้าใดๆ ของกองทรัสต์ หรือข้อมูลซึ่งโดยลักษณะของข้อมูลนั้นควรถือได้ว่าเป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ข้อความที่เป็นความลับนั้นๆ ความลับทางการค้า ความรู้แห่งวิธีการ (know-how) กลยุทธ์ แนวความคิด การดำเนินงาน ข้อมูลเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ รายชื่อลูกค้า แผนงาน โอกาสทางการตลาดและการดำเนินการธุรกิจต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยทางวาจา ที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น

"การชักชวน (Solicitation)" หมายความว่า การกระทำใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะในนามของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเองหรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง หรือ ในนามของบุคคลอื่น และ ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกเอง หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (ไม่ว่าในฐานะกรรมการ ผู้ถือหุ้น หุ้นส่วน ที่ปรึกษา ตัวแทน หรือ ในฐานะอื่นใด) ซึ่งเป็นการชักชวน จูงใจ โฆษณา หรือ พยายามจะชักชวน จูงใจ หรือ โฆษณา หรือ การกระทำอื่นใดๆ ที่เป็นการนำเสนอข้อมูลที่มีผลทางธุรกิจ

"ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ" หมายความว่า การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือคู่สัญญามีภาระหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อธุรกรรมหรือการทำรายการดังกล่าวคิดคำนวณเป็นมูลค่าได้ตั้งแต่ร้อยละสาม (3) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้จัดการกองทรัสต์หรือตั้งแต่สิบล้าน (10,000,000) บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาขนาดของธุรกรรมหรือรายการดังกล่าว ให้นับรวมขนาดของธุรกรรมหรือรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่ง (1) ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ร่าง

"**ลูกค้าปัจจุบัน**" หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เป็นลูกค้า เป็นคู่ค้า เป็นคู่สัญญา หรือ เป็นผู้ร่วมลงทุนปัจจุบันของ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่มีแนวโน้มว่าจะเป็นลูกค้า จะเป็นคู่ค้า จะเข้าทำสัญญา หรือจะเข้าร่วมลงทุนกับกองทรัสต์

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นหนังสือลาออกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์โดยชอบตามข้อ 19.3 แห่ง สัญญานี้และการลาออกมีผลใช้บังคับแล้ว หรือภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.5 แห่งสัญญานี้ หรือสัญญานี้สิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ โดยการดำเนินการดังกล่าวให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้โดยไม่ชักช้า ได้แก่

- (1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม แต่ทั้งนี้ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่ สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก
- (2) จัดทำรายงานสรุปการบริหารจัดการกองทรัสต์ จนถึงเวลาที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และส่งมอบรายงาน ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แต่ทั้งนี้ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับ จากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก
- (3) ภายในระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่สิ้นสุดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) รับบริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกัน หรือคล้ายกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือ ของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน
 - (ข) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน หรือคล้ายกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัท ที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือลงทุนในหุ้นของบริษัทที่เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (ค) ชักชวน หรือเข้าทำการติดต่อกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์มุ่งที่จะสร้าง ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัท ที่ทรัสต์เข้าลงทุนทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่การดำเนินการตาม (ก) (ข) และ/หรือ (ค) นั้นจะส่งผลหรืออาจจะส่งผลเป็นการ แข่งขันกับกิจการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือของบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ กองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์หรือได้มาซึ่งสิทธิในทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว หรืออยู่ ระหว่างการดำเนินการเพื่อเข้าลงทุน ณ วันที่สิ้นสุดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ตลอดระยะเวลาสอง (2) ปีภายหลังจากสิ้นสุดความเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรณีที่ไต่ระบุไว้ ในสัญญาฉบับนี้ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือ

ร่าง

คำสั่งใดๆ ที่ออกด้วยอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับทราบข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน

- (5) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา แต่ทั้งนี้ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วันนับจากวันบอกเลิกสัญญาหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลงในกรณีที่ไม่ต้องมีการบอกเลิก

ความในข้อ (3) ข้างต้นไม่ใช่บังคับในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุใดๆ อันมิใช่กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก หรือเหตุใดๆ อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้จัดการกองทรัสต์หรือเหตุใดๆ อันอาจโทษผู้จัดการกองทรัสต์ได้

19.5 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

19.5.1 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 19.3 แห่งสัญญานี้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.6 แห่งสัญญานี้

ร่าง

- (จ) ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.6 แห่งสัญญานี้

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนตามที่กำหนดใน ข้อ 19.5.2 แห่งสัญญานี้ (เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 19.5.1 (5) แห่งสัญญานี้ให้เป็นไปตามข้อ 19.6 แห่งสัญญานี้) โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย

ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยใดๆ ที่อาจมีขึ้นอันเนื่องมาจากการใช้สิทธิหรือปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใด การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยเหตุอื่นๆ นอกจากที่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้งแล้วในข้อ 19.5.1 นี้ ไม่สามารถกระทำได้และถือเป็นการดำเนินการที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

19.5.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันที่การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับโดยการ ใช้สิทธิเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ตามข้อนี้ เว้นแต่เป็นเหตุตามข้อ 19.5.1 (2)(ข) และ (ค) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการบอกเลิกสัญญาต่อผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.5.1 (2)(ก) แห่งสัญญานี้ ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ หรือให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัสต์จะขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.5.1 และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตาม

ร่าง

วิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อสัญญานี้ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

19.5.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญานี้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย

19.6 การรวบรวมหรือโอนกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการรวบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกได้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วัน ก่อนวันที่การรวบรวมกิจการ หรือโอนกิจการมีผลบังคับใช้ และนิติบุคคลที่เกิดจากการรวบรวมกิจการ หรือนิติบุคคลที่รับโอนกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.7 หน้าที่ของทรัสต์กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.1.1 แห่งสัญญานี้

19.8 การเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุญาตจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับอนุญาตจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควรและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (petty cash)

19.9 ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

19.9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบในความเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าปรับและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่ กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นฝ่ายเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่อ การปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกระทำผิดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยประการใดๆ หรือการผิดสัญญาหรือค่ารับรองใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน

19.9.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงจะใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายทั้งปวง (รวมถึงค่าจ้างทนายความ/ที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถาม/การดำเนินคดี/การบังคับคดี ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ที่กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ได้ขอใช้ไป หรือจะต่อขอใช้ให้กับบุคคลใดๆ หรืออาจจะต้องเสียหาย หรือได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำ การงดเว้นการกระทำ การประมาทเลินเล่อ หรือการปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ หรือการละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือการผิดสัญญา หรือค่ารับรองใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิสูจน์ได้ว่าตนได้กระทำการอันเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในส่วนที่จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในอัตราร้อยละเจ็ดจุดห้า (7.5) ของจำนวนค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายนับแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

ในการนี้ แม้จะเป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

20 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 20%		
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก 	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	2.0%	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
	0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในรอบปีใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ	รายเดือน

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์:</p> <p>1 .ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายหลังการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้ง แรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สิน หลักที่ได้มา</p> <p>2 .ค่าธรรมเนียมในการจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ :ไม่เกิน 2% ของ มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จำหน่าย ได้</p>	กรณีเพิ่มทุน ได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก
<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน 	1.0%	ไม่เกิน 0.40 %ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้าน บาทต่อปี	รายเดือน
<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการ บริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมกรได้มา หรือจำหน่ายไปยัง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใน การสอบบัญชีและการตรวจสอบ ภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมิน ค่าทรัพย์สิน และ/หรือการ ประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึง การสำรวจภาพรวมตลาดและ/ หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาใน การจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออก ตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการ ด้านหลักประกันรวมถึงค่าจด จำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่า ว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่า	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<p>สถานที่ ค่าของชำระ ค่าจัดทำ และจัดพิมพ์รายงานประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ บทวิจัย การสำรวจภาพรวม ตลาดและ/หรือภาวะ อุตสาหกรรม และเอกสารอื่นๆ ที่ เกี่ยวเนื่องกับการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่า ออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่ง เอกสารดังกล่าว</p>			
<p>(7) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลง ประกาศหนังสือพิมพ์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	
<p>(8) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/ หรือลดทุน และค่าใช้จ่ายอันเป็น ผลมาจากการติดตามสถานะ เช็คค่าง เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียก เก็บ ค่าไปรษณียากร ค่า โทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไข ข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออก เช็คฉบับใหม่ เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	
<p>(9) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่า เอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมกรได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(10) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรับคำปรึกษาทางกฎหมายในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมกรทำได้มา หรือจำหน่ายไปยัง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ทดแทนความเสียหายแก่ บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่า ปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติ กรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข สัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์ เป็นต้น			
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือ เรียกค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่บ่วงหรือเมื่อได้รับ คำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจาก การดำเนินงานของกองทรัสต์ ใน ส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทน ที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีใน ระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การ โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<p>ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำและค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษาเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อสังคมออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือสนับสนุนงาน การกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก</p>			
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูกเรียกร้องจากเจ้าหนี้อื่นเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและ/หรือบริหาร อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางของ อสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายชื่อ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมกรทำได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ผู้เช่าและป้ายบอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/ อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ค่านายหน้าตัวแทนขาย อสังหาริมทรัพย์			
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือ ค่าธรรมเนียมการใช้ส่วน เชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสค่าดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซมส่วน ต่อเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมาย กำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษี ป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุม งาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อ ปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือ ภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการ ปรับปรุงเพื่อ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอัน เนื่องมาจากการเข้าลงทุนของ กองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปยัง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหา บุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่าย สำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการ ภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการ จัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/ วางแผนภาษี การทำงานด้าน ธุรกรรม เป็นต้น ค่าการดำเนินงาน ต่างๆ ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนผ่านการถือหุ้น			
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือที่ ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การ พบปะนักลงทุนทั้งในและ ต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(28) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ รับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มา ติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงาน ตรวจอาคารจากกองควบคุม อาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(29) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัล เนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจจะเช่าลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงาน จรรยา สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(30) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพิธีกรรมทางศาสนาและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาลพระภูมิ งานทำบุญอาคารประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(31) ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/หรือดำรงสถานะอาคาร อนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมและ/หรือพลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32) ค่าใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการต่อใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การซ่อมอพยพหนีไฟ และการอมรมดับเพลิงประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(33) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมมาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน และหรือ/หรือการเพิ่มทุน และ/ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			กรณีได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน หรือ การเพิ่มทุน หรือการ จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และ ประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการเพิ่ม ทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่า วางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคมออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งาน แถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณาขอคุณการสนับสนุน การจูงซื้อ อีเว้นท์ฉลอง ความสำเร็จ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน จากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/ หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาใน การจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออก ตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน			

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งและ/หรือเสนอขายกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล เช่น dataroom ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำรังวัดที่ดิน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการ ทำธุรกรรมกรได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(8) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน ในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ ทางการตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อ การจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในการ จัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการเช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็นไปได้และ ความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความ ซับซ้อนและ/หรือต้องการ ความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติม จากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมกรได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น			
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินจากผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือด้านการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ร่าง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำการกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(15) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความ ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

20.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
- (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ
 - (ก) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
 - (ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.2 นี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

20.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามข้อ 20.1 และข้อ 20.2 แห่งสัญญาฯ หากจะเป็นผลเสียต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ โดยอาศัยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขาย(ถ้ามี) ที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายนั้น

21 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 16.8 แห่งสัญญาฯ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

21.3 กรณีการแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาฯ ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ เป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

21.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง
ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฯ ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

21.5 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป
หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฯ ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฯ ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

22 การเลิกกองทรัสต์

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

22.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้า (35) ราย

ร่าง

- 22.2 เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- 22.3 กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
- 22.4 เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์
- 22.5 เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาบัญญานี้

23 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาบัญญานี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 23.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555
- 23.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 23.3 ทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

24 การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ดำเนินการหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- (4) หนี้ข้ออื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

25 ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย อยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

26 ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มิใช่ข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

ร่าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสอง (2) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสอง (2) ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ทรัพย์สิน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

ร่าง

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ลงชื่อ _____

ลงชื่อ _____ พยาน

ร่าง

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ขอรายละเอียดได้ที่บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด)

ร่าง

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TPRIME) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีนายสุชาติ เจียรานุสสติเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.9998 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

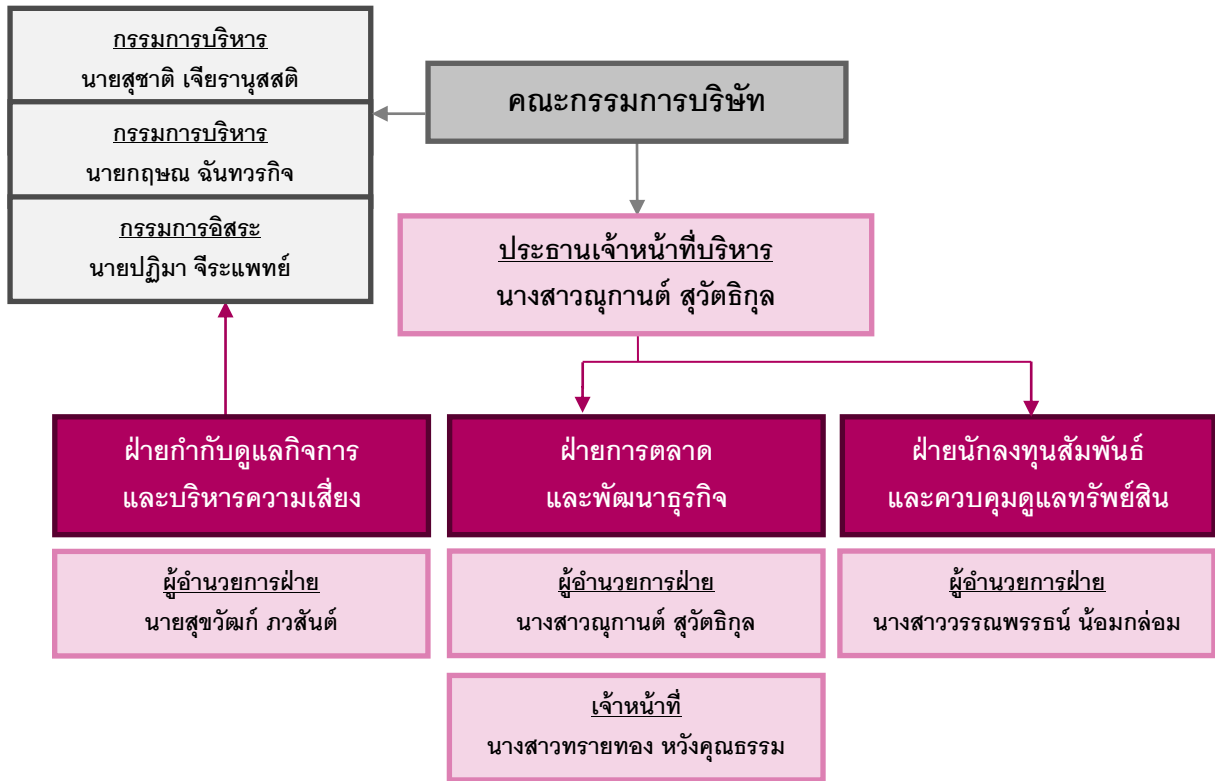
สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0105556183421
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556
ที่ตั้งของบริษัท	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	นายสุชาติ เจียรานุสสติ (99.9998%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสุชาติ เจียรานุสสติ 2. นายกฤษณ ชันทรกรกิจ 3. นายปฏิมา จีระแพทย์
รอบระยะเวลาบัญชี	ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998%
2	นางอโณทัย บุญยะลีพรรณ	1	0.0001%
3	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001%
	รวม	1,000,000	100%

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์



ร่าง

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรีสต์

ร่าง

เอกสารแนบ 4 บัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

- 1 โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
 - สิทธิการเช่าอาคารและที่ดินอันเป็นที่ตั้งของเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 3158 เลขที่ดิน 104 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 3 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
 - กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
 - สิทธิการใช้ทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม
- 2 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผ่านการถือหุ้่นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้่นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
 - สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าไอศโศก ตามสัญญาที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีอยู่กับ บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวจากบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักมีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	010554813217
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	6 มิถุนายน 2548
ที่ตั้งบริษัท	388 เอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 24 ห้อง 2401 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
หุ้่นและทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท แบ่งออก 5,000,000 หุ้่น มูลค่าหุ้่นละ 10 บาท (ชำระแล้วเต็มมูลค่า) โดยแบ่งออกเป็นสองกลุ่ม ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• หุ้่นกลุ่ม ก. ประกอบด้วยหุ้่นบุริมสิทธิจำนวน 1,950,000 หุ้่น• หุ้่นกลุ่ม ข. ประกอบด้วยหุ้่นสามัญจำนวน 3,050,000 หุ้่น

ร่าง

เอกสารแนบ 5

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิหรือใบอนุญาตทรัพย์สิน

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ บาท
Par Value of Baht Each

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
SCCP REIT Co., Ltd.

เลขที่ 388 อาคารเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โทร. 02 258 4515
388 Exchange Tower 17th Floor, Unit 1701-2, Sukhumvit Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok Tel. +66 2258 4515

ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทร. 0 2673 3999

Trustee: Kasikorn Asset Management Co., Ltd. Address: No. 400/22, KASIKORNBANK Building, 6th & 12th Floor, Phahon Yothin Road, Samsen Nai Sub-District, Phaya Thai District, Bangkok 10400
Tel. +66 2673 3999

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายหนึ่งรายใด ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ถ้ามีการถือหน่วย) ไม่เป็นไปตามกฎหมาย
Trust unitholder is unable to redeem the trust units. Trust units are transferable without limitation except (1) such transfer shall cause the number of trust units held by foreigners exceeding 49% of the total trust units sold and (2) such transfer shall cause the trust units holding ratio by any trust unitholders, REIT Manager and Trustee including its persons in the same group (if those persons hold trust units) not in compliance with stipulated laws.

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

จำนวนหน่วย

เลขที่ใบทรัสต์

Trust Unitholder Registration No.

No. of Units

Trust Certificate No.

วันที่ออกใบทรัสต์

Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ

Authorized Registrar

<p>โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.</p>	<p>1. ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose.</p> <p>2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อต่อหลักฐานการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed.</p> <p>3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ http:// www.tsd.co.th Please see http:// www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.</p>	
<p>ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders)</p> <p>ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ ประทับตรานายทะเบียน (ถ้ามี) Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)</p>
<p>1 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>2 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>3 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>4 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>5 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	
<p>6 ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)</p>	<p>ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee) ตัวบรรจง (In block letters)</p>	

ร่าง

เอกสารแนบ 6

แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

แนวทางการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน คือ กองทรัสต์จะลงทุนทั้งโดยตรงและโดยอ้อมในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานและ/หรือโรงแรม เพื่อการพาณิชย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

ลับเฉพาะ

รายงานเลขที่ 59-10610 (1) GL

วันที่ 13 กรกฎาคม 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 24.765.43 ตารางเมตร ภายใต้ชื่อ "อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต
แขวงคุดมิณี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการ
ประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ได้ขอแจ้ง
ให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือมีรายละเอียดมูลค่า
ดังต่อไปนี้

- **มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2559 รวมทั้งสิ้น 2,207,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดล้าน
บาทถ้วน)**
- **มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน 1 ตุลาคม 2559 รวมทั้งสิ้น 2,212,000,000 บาท (สองพันสองร้อย
สิบสองล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงาน
การประเมินฯ ฉบับนี้ รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น
และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น
นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอม
เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียรศักดิ์ ส่งทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด

รายงานเลขที่ : 59-10610 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่ : 59-10610 (1) GL
ชื่อลูกค้า : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับ ระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่าอีก 3 ปี ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินคงเหลือระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 19.39 ปี และ ณ วันที่กองทุนเช่าลงทุนคงเหลือระยะเวลา 19.14 ปี ซึ่งมีรายละเอียด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3158 มีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 540 เป็นอาคารสำนักงาน 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น และที่จอดรถยนต์ จำนวน 452 คัน โดยมีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารสำนักงาน สูง 25 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น เลขที่ 540	
-	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	52,882.00
	พื้นที่ใช้สอยรวม	52,882.00

ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่าตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 24,765.43 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่าดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	พื้นที่ร้านค้า	6,086.96
2	พื้นที่ KIOSK	546.34
3	พื้นที่สำนักงาน	18,106.79
4	พื้นที่เก็บของ	25.34
	พื้นที่ใช้สอยรวม	24,765.43

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้ชื่อ "อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด

รายงานเลขที่ : 59-10610 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3158
ลักษณะการถือครอง	: สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม 3 ปี ระหว่างบริษัท ดำรงเสรี จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด (ผู้เช่า) ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินคงเหลือ ระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 19.39 ปี และ ณ วันที่กองทุน เข้าลงทุนคงเหลือระยะเวลา 19.14 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 กรกฎาคม 2559
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	: 2,207,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน) 1 กรกฎาคม 2559
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน	: 2,212,000,000 บาท (สองพันสองร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน) 1 ตุลาคม 2559

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวสุดารัตน์ ชูลาน

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

ฉบับเฉพาะ

รายงานเลขที่ 59-10609 (1) GL
วันที่ 13 กรกฎาคม 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสซีจีพี วีที จำกัด

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ
รวม 42,887.82 ตารางเมตร ภายใต้ชื่อ "อาคารเอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์" เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทติดกับถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการ
ประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้ง
ให้ทราบว่ามีมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ มีรายละเอียดมูลค่าดังต่อไปนี้

- **มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2559 รวมทั้งสิ้น 6,189,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยแปดสิบล
เก้าล้านบาทถ้วน)**
- **มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน 1 ตุลาคม 2559 รวมทั้งสิ้น 6,233,000,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบล
สามล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงาน
การประเมินฯฉบับนี้ รายงานการประเมินฯฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อขอซักถามใด ๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น
และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น
นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอม
เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสอสรค์ ส่งทวน)

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 ลูกค้านาย : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด
 รายงานเลขที่ : 59-10609 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่ : 59-10609 (1) GL
 ชื่อลูกค้า : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด
 วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อสาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีรายละเอียดทรัพย์สินฯ ดังนี้

- **ที่ดิน** ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ เนื้อที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 61.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,761.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จอctrถยนต์ได้ประมาณ 648 คัน มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่เช่า ดังนี้

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)
1.	อาคารสำนักงานสูง 41 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	80,944.42
พื้นที่อาคารรวม		80,944.42

ทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน และพลาซ่า ตามข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่อาคารที่สามารถนำมาปล่อยเช่าช่วงได้ มีพื้นที่เช่ารวมสุทธิประมาณ 42,887.82 ตารางเมตร แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่า ดังนี้

รายการ	พื้นที่เช่า (ตรม.)
1) พื้นที่ร้านค้า	5,705.46
2) พื้นที่ส่วนกลาง	1,950.00
3) พื้นที่สำนักงาน	35,232.36
พื้นที่เช่ารวมสุทธิ	42,887.82

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์" เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิทตัดกับถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ue

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท เอสซีซีพี รีเทล จำกัด

รายงานเลขที่ : 59-10609 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ ได้แก่ โฉนดเลขที่ 1603, 2727, 3599, 7880, 18627, 70242, 70243, 148326, 220209 และ 220210
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
ภาวะผูกพัน	: 1.ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) 2.บริษัทธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 กรกฎาคม 2559
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2559	: 6,189,000,000 บาท (หกพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน 1 ตุลาคม 2559	: 6,233,000,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบล้านสามพันบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรอนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวสุดารัตน์ ชุลาณ

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อ้นโม

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2559

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 5
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เรียน กรรมการผู้จัดการ

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2016/363

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ใช้ชื่อ
ว่า อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (“ทรัพย์สิน”) ซึ่งอ้างว่าเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดำรงเสรี จำกัด โดยสิทธิ
การเช่าทรัพย์สินเป็นของบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 540
ห้วมุมถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ นั้น ในการประเมินค่าครั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อใช้
สำหรับประกอบการพิจารณาทำธุรกรรม เพื่อเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ (REIT)

วันที่ทำการประเมิน ณ ปัจจุบัน คือ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และวันที่ทำการประเมิน ณ
วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน คือ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
ประกอบอาคาร)

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่จดทะเบียนเป็นกรรมสิทธิ์ในนามของ บริษัท ดำรงเสรี
จำกัด (ผู้ให้เช่า) โดยมีสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ให้แก่บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด

รายงานเลขที่ 2016/363

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2575 โดยมีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าในวันทำสัญญาเช่าจำนวน 180,000,000 บาท และมีงวดการจ่ายค่าเช่ารายปี ดังนี้

ปี	ช่วงระยะเวลา	ค่าเช่า (บาท/ปี)
ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 10	วันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555	11,500,000
ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20	วันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	14,500,000
ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 30	วันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2575	16,000,000

โดยผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นว่าผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุการเช่าเพิ่มเติมอีกเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากเมื่อครบระยะเวลาการเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 70 ล้านบาทต่อปี หรือร้อยละ 25 ของกำไรจากการดำเนินงานสุทธิตามสัญญาที่ได้ลงนาม ณ วันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2555 ระหว่างบริษัท ดำรงเสรี จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด (ผู้เช่า) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาเงื่อนไขความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าจะขอต่ออายุสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าตามสัญญาดังกล่าว และจากการอ้างอิงข้อมูลตาม

- ความประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ที่ต้องการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ที่มีอายุตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า 30 ปีแรก รวมการขอต่ออายุเช่าระยะเวลา 3 ปี หลังจากสัญญา 30 ปีแรกสิ้นสุดลง
- ความเห็นทางด้านกฎหมายของบริษัท ลิงค์เลเทอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาทางด้านกฎหมายของกองทรัสต์ฯ
- และ จากการหารือร่วมระหว่างกองทรัสต์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับอายุของการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้ระบุข้างต้น หากข้อพิจารณาทางด้านกฎหมาย และสิทธิใดๆ ไม่เป็นไปตามข้อพิจารณาที่กำหนดขึ้น มูลค่าทรัพย์สินอาจมีการเปลี่ยนแปลง

วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559) อายุของสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 5 เดือน 7 วัน (19.43 ปี)

วันที่ทำการประเมินค่า ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559) อายุของสัญญาเช่าคงเหลือ 19 ปี 1 เดือน 21 วัน (19.14 ปี)

ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจ โดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดีในระดับที่เท่าเทียมกัน โดยมีเงื่อนไขว่า

1. ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับแรงจูงใจ
2. ทั้งสองฝ่ายได้รับการบอกกล่าวหรือแนะนำ และต่างพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของตน
3. ให้มีระยะเวลาพอสมควร สำหรับเสนอขายทรัพย์สินในตลาดทั่วไป
4. การชำระเงินคิดเป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด
5. ถ้ามีการขอสินเชื่อ ก็ให้เป็นไปตามสภาวะการณ์ของตลาด ณ เวลาที่กำหนด สำหรับชนิดของทรัพย์สินนั้น
6. ราคาที่แสดงค่านี้ พิจารณาตามการซื้อขายปกติ โดยไม่รวมผลกระทบจากการได้รับสินเชื่อเป็นกรณีพิเศษ ทั้งด้านจำนวนเงิน และระยะเวลาผ่อนชำระ การบริการ ต้นทุน หรือเครดิตพิเศษใดๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดยุติธรรมที่ตั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องมีสมมติฐานว่า ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีจุดมุ่งหมายที่จะคงทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิใช่มูลค่าที่เกิดจากการแยกขายทรัพย์สินออกเป็นส่วนหรือเป็นชิ้น หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ โดยทั่วไปแล้วเงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องจะเหมาะสมเมื่อ

- ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้สอดคล้องกับความต้องการทางเศรษฐศาสตร์ได้อย่างเต็มที่

- ทรัพย์สินมีอายุการใช้งานคงเหลือมากเพียงพอ
- มีกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่ และการบริหารที่มีความสามารถ
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน จะไม่มีความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐศาสตร์ หรือไม่ได้รับอนุญาตทางกฎหมาย
- มีความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามเจตนาเดิม ไม่ว่าจะโดยบุคคลใดก็ตาม ที่มี ความเหมาะสม
- พิจารณาถึงอรรถประโยชน์จากการใช้งานของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ในปัจจุบัน
- พิจารณาครอบคลุมถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐศาสตร์

รายงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย -

- หนังสือสรุปผลการตรวจสอบทรัพย์สิน ซึ่งแจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน ลักษณะและ ขอบเขตของการประเมินค่าและผลสรุปของการประเมินค่า
- รายงานการประเมินค่า ที่แสดงถึงวัตถุประสงค์และขอบเขตของการประเมิน การวิเคราะห์ สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปในประเทศไทย ภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ การ ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ และผลสรุปของการประเมินค่า

ภาคผนวก:

ภาคผนวก ก: วิธีคิดจากรายได้

- ภาคผนวก ก.1 - การประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบ ประมาณการกระแสเงินสด ณ ปัจจุบัน (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)
- ภาคผนวก ก.2 - การประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบ ประมาณการกระแสเงินสด ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559)

ภาคผนวก ข: วิธีต้นทุนทดแทน (เพื่อการประกันภัย)

- ภาคผนวก ข.1 - รายละเอียดของที่ดิน
- ภาคผนวก ข.2 - อาคาร
- ภาคผนวก ข.3 - อุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ภาคผนวก ข.4 - แผนที่สังเขป
ที่ตั้งทรัพย์สินและจุดถ่ายภาพ
ผังอาคาร

เอกสารแนบ – เงื่อนไขข้อจำกัด
สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
รูปถ่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอสซีซีที รีเทล จำกัด ดังนี้ รายละเอียดผู้เช่า งบกำไรขาดทุน สำหรับปี พ.ศ. 2555 - 2558 สัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด และบริษัท ดำรง เสรี จำกัด หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ระหว่างบริษัท แมเซอร์ล เรียบเอสเตท จำกัด และบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสาร เหล่านี้สะท้อนผลประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้องโดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559-2578 ของบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาข้อมูลตลาดและ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจทั่วไป รวมถึงตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ และนำไปใช้ในการประเมิน ความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

สำหรับการประเมินค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีคิดจากรายได้ ในการหามูลค่าตลาดยุติธรรมของ สิทธิการเช่าของทรัพย์สินและวิธีต้นทุนทดแทนในการมูลค่าทดแทนใหม่สำหรับมูลค่าเพื่อการ ประกันภัย

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี บริษัทฯ ใช้วิธีคิดจากรายได้เพียงวิธีเดียวในการ ประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง ไม่สามารถประเมินมูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้ เนื่องจากไม่มี

ข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ และไม่สามารถประเมินมูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนได้ เนื่องจากไม่สามารถคิดแยกมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินออกเป็นส่วนๆ ได้ เช่น มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะอาคาร ดังนั้นจึงมีวิธีการประเมินที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทนี้เพียงวิธีเดียว คือวิธีคิดจากรายได้ เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าและเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินมีมูลค่าดังนี้

	มูลค่าตลาดยุติธรรม
วิธีคิดจากรายได้	
วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)	2,209,000,000 บาท
วันที่ทำการประเมินค่า ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559)	2,213,000,000 บาท

มูลค่าทดแทนใหม่ (เพื่อการประกันภัย)

วิธีต้นทุนทดแทน	
วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)	
อาคาร	1,365,000,000 บาท
อุปกรณ์ประกอบอาคาร	<u>254,932,000</u> บาท
รวม	<u>1,619,932,000</u> บาท

ในการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559 นี้ มีข้อสมมติฐานเหมือนกับข้อสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าไม่มีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่คาดไม่ถึงถึงเกิดขึ้นในช่วงเวลาระหว่างปัจจุบันจนถึงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559 ที่จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

มูลค่าดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็น
เจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า
ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่า
ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติเดช ประสิทธิ์สา)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์



(นายวิฑูรย์ โพลล์-แอล เวอร์การ่า)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ - วฒ. 022



(นางชมพูนุช ฉัตรมหากุลชัย)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินทางการเงิน



(นายประเสริฐ ฉลองปรัชญา)

ผู้จัดการ โครงการ- ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ - วฒ. 025

ผู้ประเมิน: - นายสิงขร เพ็ชรผดุงสิทธิ์
- วันเพ็ญ ต້องวัฒนา

- คณิน จารุมาศมงคล
- เจษฎา บิตมาศ

ผลสรุป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 540 หัวมุมถนนเพลินจิต และถนนหลังสวน แขวง คумพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อใช้สำหรับ ประกอบการพิจารณาทำธุรกรรม เพื่อเป็นไปตาม มาตรฐานการรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการ จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
ผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน	<p>วิธีคิดจากรายได้</p> <p>วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน 2,209,000,000 บาท (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)</p> <p>วันที่ทำการประเมินค่า ณ วันที่ กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน 2,213,000,000 บาท (วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559)</p>
ผลสรุปมูลค่าทดแทนใหม่	<p>เพื่อการประกันภัย</p> <p>วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน 1,619,932,000 บาท (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)</p>

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2559

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
เลขที่ 540 อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เรียน กรรมการผู้จัดการ

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2016/364

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ชื่อว่า อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ (“ทรัพย์สิน”) ซึ่งแจ้งว่าเป็นทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ห้วมุม ถนนสุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย (บางกะปิฝั่งใต้) เขตคลองเตย (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ นั้น ในการประเมินค่าครั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำธุรกรรม เพื่อเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

วันที่ทำการประเมิน ณ ปัจจุบัน คือ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 และวันที่ทำการประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน คือ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 388 ห้วมุม ถนนสุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย (บางกะปิฝั่งใต้) เขตคลองเตย (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่า ได้รับการพัฒนาเป็นอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีเนื้อที่ดินรวม ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 61 ตารางวา (7,044 ตารางเมตร) เนื้อที่สุทธิที่

ประเมินราคา 4 ไร่ 1 งาน 53.1 ตารางวา (7,012.4 ตารางเมตร) และสิ่งพัฒนาประกอบด้วยอาคาร จำนวน 3 หลัง ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 84,566 ตารางเมตร อาคารยังอยู่ในสภาพดี

สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย:

อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1. อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	84,562
2. อาคารป้อมยาม อาคารที่ 1	2
3. อาคารป้อมยาม อาคารที่ 2	2
รวม	<u>84,566</u>

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ ซึ่งโดยทั่วไปส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม

ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจ โดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดี ในระดับที่เท่าเทียมกัน โดยมีเงื่อนไขว่า

1. ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับแรงจูงใจ
2. ทั้งสองฝ่ายได้รับการบอกกล่าวหรือแนะนำ และต่างพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของตน
3. ให้มีระยะเวลาพอสมควร สำหรับเสนอขายทรัพย์สินในตลาดทั่วไป
4. การชำระเงินคิดเป็นเงินสด หรือเทียบเท่าเงินสด
5. ถ้ามีการขอสินเชื่อ ก็ให้เป็นไปตามสภาวะการณ์ของตลาด ณ เวลาที่กำหนด สำหรับชนิดของทรัพย์สินนั้น
6. ราคาที่แสดงค่านี พิจารณาตามการซื้อ-ขายปกติ โดยไม่รวมผลกระทบจากการได้รับสินเชื่อเป็นกรณีพิเศษ ทั้งด้านจำนวนเงิน และระยะเวลาผ่อนชำระ, การบริการ, ต้นทุน หรือเครดิตพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดยุติธรรมที่ตั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง มีสมมุติฐานว่าทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีจุดมุ่งหมายที่จะคงทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิใช่มูลค่าที่เกิดจากการแยกขายทรัพย์สินออกเป็นส่วนหรือเป็นชิ้น หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ โดยทั่วไปแล้วเงื่อนไขจากการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องจะเหมาะสมเมื่อ -

ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้สอดคล้องกับความต้องการทางเศรษฐศาสตร์ได้อย่างเต็มที่

ทรัพย์สินมีอายุการใช้งานคงเหลือมากเพียงพอ

มีกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่และการบริหารที่มีความสามารถ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินจะไม่มีความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐศาสตร์หรือไม่ได้รับอนุญาตทางกฎหมาย

มีความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามเจตนาเดิม ไม่ว่าโดยบุคคลใดก็ตามที่มีความเหมาะสม

พิจารณาถึงอัตราประโยชน์จากการใช้งานของทรัพย์สิน ตามสภาพการใช้ในปัจจุบัน

พิจารณารอบคลุมถึงอัตราประโยชน์ทางเศรษฐศาสตร์

รายงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย –

- หนังสือสรุปผลการตรวจสอบทรัพย์สิน ซึ่งแจกแจงรายละเอียดของทรัพย์สิน ลักษณะและขอบเขตของการประเมินค่าและผลสรุปของการประเมินค่า
- รายงานการประเมินค่า ที่แสดงถึงวัตถุประสงค์และขอบเขตของการประเมิน การวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ โดยทั่วไปในประเทศไทย ภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ การประเมินค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน และผลสรุปของการประเมินค่า

ภาคผนวก:

ภาคผนวก ก: วิธีคิดจากรายได้

- ภาคผนวก ก.1 การประมาณการกระแสเงินสด และสมมติฐานประกอบ
ประมาณการกระแสเงินสด ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559
- ภาคผนวก ก.2 การประมาณการกระแสเงินสด และสมมติฐานประกอบ
ประมาณการกระแสเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559

ภาคผนวก ข: วิธีต้นทุนทดแทน

- ภาคผนวก ข.1 รายละเอียดของที่ดิน
- ภาคผนวก ข.2 รายละเอียดของอาคาร และทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน
- ภาคผนวก ข.3 รายละเอียดของอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ภาคผนวก ข.4 ข้อมูลตลาดของที่ดิน
- ภาคผนวก ข.5 บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- ภาคผนวก ข.6 สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร
- ภาคผนวก ข.7 สำเนาหนังสือสัญญาซื้อ-ขาย
- ภาคผนวก ข.8 แผนที่สังเขป และตำแหน่งข้อมูลตลาด
ที่ตั้งทรัพย์สิน และจุดถ่ายภาพ
รูปที่ดิน
ผังอาคาร และจุดถ่ายภาพ
แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ

เอกสารแนบ - เจ็อนไขข้อจำกัด

สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่ระวางที่ดิน

รูปถ่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้รับข้อมูลจาก บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ดังนี้ รายละเอียดผู้เช่า ณ วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปี พ.ศ. 2557 – 2558 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี พ.ศ. 2555 – 2558 ตัวอย่างสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่ระวางที่ดิน สำเนาเอกสาร หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง สำเนาหนังสือสัญญาซื้อ-ขาย

รายงานเลขที่ 2016/364

บัญชีข้อมูลรายละเอียดของอุปกรณ์ประกอบอาคาร จาก บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสารเหล่านี้สะท้อนผลประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้องโดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559–2588 ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาข้อมูลตลาดและวิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจทั่วไป รวมถึงตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ และนำไปใช้ในการประเมินความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

สำหรับการประเมินค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีคิดจากรายได้ และวิธีต้นทุนทดแทนในการหามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินมีมูลค่าดังนี้

1. มูลค่าตลาดยุติธรรม ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 (ณ ปัจจุบัน)

	มูลค่าตลาดยุติธรรม
วิธีคิดจากรายได้	6,237,000,000 บาท
วิธีต้นทุนทดแทน	4,235,000,000 บาท

อย่างไรก็ตามจากมูลค่าที่ได้จากทั้งสองวิธีนี้ ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดยุติธรรมสรุปควรอิงตามวิธีคิดจากรายได้เพียงวิธีเดียว เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นแล้วมูลค่าที่ได้จากวิธีรายได้จึงสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินนี้

บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 6,237,000,000 บาท (หกพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ประเมิน ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ภายใต้อันเงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

2. มูลค่าตลาดยุติธรรม ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559 (วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน)

วิธีคิดจากรายได้	มูลค่าตลาดยุติธรรม
	6,289,000,000 บาท

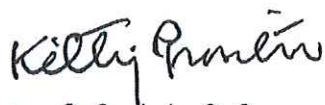
ในการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัสต์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559 นี้ มีข้อสมมติฐานเหมือนกับข้อสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัสต์สิน ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าไม่มีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่คาดไม่ถึงเกิดขึ้นในช่วงเวลาระหว่างปัจจุบันจนถึงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559 ที่จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

มูลค่าดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัสต์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัสต์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติเดช ประสิทธิ์สา)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์



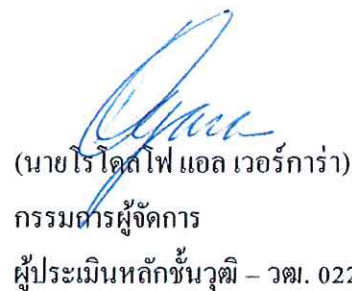
(นางชมพูนุช จิตรมหากุลชัย)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินทางการเงิน

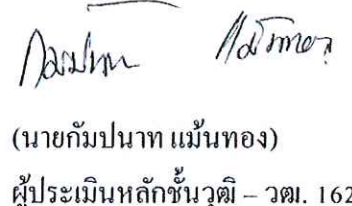
ผู้ประเมิน: - คณิน จารุมาศมงคล

- เจษฎา บิลมาศ

- วันเพ็ญ ค้องวัฒนา



(นายไรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)
กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ - วฒ. 022



(นายกัมปนาท แม้นทอง)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ - วฒ. 162

ผลสรุป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 388 หัวมุม ถนนสุขุมวิท และถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย (บางกะปิฝั่งใต้) เขตคลองเตย
(พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์ในการประเมิน

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อใช้สำหรับ
ประกอบการพิจารณาทำธุรกรรม เพื่อเป็นไปตาม
มาตรฐานการรายงานของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เกี่ยวกับการ
จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

ผลสรุปมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

1. วันที่ทำการประเมินค่า ณ ปัจจุบัน (วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2559)	วิธีคิดจากรายได้	6,237,000,000 บาท
	วิธีต้นทุนทดแทน	4,235,000,000 บาท
	สรุป	<u>6,237,000,000 บาท</u>
2. วันที่ทำการประเมินค่า ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2559)	วิธีคิดจากรายได้	6,289,000,000 บาท

100

เอกสารแนบ 3

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด

12 เดือน

วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ไทยแลนด์ ไพร่ม พร็อพเพอร์ตี้

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สัมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึง

วันที่ 30 กันยายน 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการ
ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไร
ขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่
30 กันยายน 2560 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้
รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ใน
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ฯ ในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งแสดงเป็นส่วน
หนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯดังกล่าว เนื่องจากกองทรัสต์ฯอยู่
ระหว่างการจัดตั้งและปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้น
ตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะ
เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับ
วัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

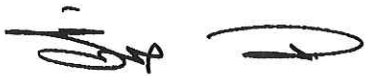
จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงิน ตาม
สถานการณ์สมมติข้อ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตาม
สถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้น
อย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทาง
การเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะ
แตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้น
จริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใด ๆ ต่อความเป็นไปได้ของ
ความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมตินี้



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม และงบกระแสเงินสดรวมตาม สถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูล ทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตาม สถานการณ์สมมติและมิได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตาม สถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้อสังกตหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์ สมมติข้อ 4.9 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบ ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ใน อนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้น งวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุนรวม



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 สิงหาคม 2559



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4.1	722
รายได้อื่น	4.2	141
รายได้ดอกเบี้ย		3
รายได้รวม		866
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	4.3	(283)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4.4	(27)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4.5	(28)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	4.5	(28)
ต้นทุนทางการเงิน	4.6	(87)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	4.7	(47)
รวมค่าใช้จ่าย		(500)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้		366
ภาษีเงินได้	4.8	(51)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		315
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทน และการลงทุน	4.10	383

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

uc

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่กำหนดอายุ กองทรัสต์ฯ ก่อตั้งโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทั้งนี้ผู้ ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์และจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้น อย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมี รายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุนโดย
สิทธิการเช่าอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (“เมอร์คิวรี ทาวเวอร์”)	เช่าที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งเช่าอุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวข้องกับเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ จากบริษัท ดำรงเสรี จำกัด และรับโอนส่วน ต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ จากบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร โดยมีระยะเวลา เช่าคงเหลือประมาณ 16 ปี และบันทึกข้อตกลงในการต่ออายุเพิ่มเติม 3 ปี
กรรมสิทธิ์ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ (“เอ็กเซน ทาวเวอร์”)	เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จาก บริษัท วินัส เรียว เอสเตท อินเวสเมนต์ ลิมิเต็ด และนาย สุชาติ เกียรานุสติ (“ผู้ถือหุ้นเดิม”) ซึ่งบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง ของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

KC

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการนำออกให้เช่า และ/หรือให้บริการ ทั้งนี้ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และจะแต่งตั้งบริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิリティส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อบริษัทและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ รวมถึงหน้าที่อื่น ๆ เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะทำหน้าที่ติดตามดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. วัตถุประสงค์

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ของกองทรัสต์ฯ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในครั้งแรกต่อสาธารณชนทั่วไปในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมตินี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
			ร้อยละ
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	ไทย	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด)	เจ้าของสิทธิให้ใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อระหว่างรถไฟฟ้ากับอาคาร	ไทย	99.99

KK

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 5 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่าจะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงินรวม ประมาณการงบแสดงส่วนเปลี่ยนแปลงของส่วนเจ้าของรวมและประมาณการ งบกระแสเงินสดรวมตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษทศนิยมเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

4. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ

4.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกแยกตามอาคาร แสดงดังตารางข้างล่าง

	รายได้ค่าเช่าและบริการ							
	พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ร้านค้า		พื้นที่ส่วนกลาง		รวม	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	173	32.6	101	58.7	-	-	274	38.0
เอ็กเซน ทาวเวอร์	357	67.4	71	41.3	20	100.0	448	62.0
รวม	530	100.0	172	100.0	20	100.0	722	100.0

4.1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ - พื้นที่สำนักงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ในเดือนพฤษภาคม 2559 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญาและ/หรือมีผู้เช่ารายอื่นมาทดแทนเพื่อให้อัตราการเช่าเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 2 แห่งเท่ากับอัตราร้อยละ 3.33 ต่อปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (Average Rental and Service Rate) ตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	98.00	809.82
เอ็กเซน ทาวเวอร์	98.00	861.04

⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานให้เช่าตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด (ตร.ม.)

4.1.2 รายได้ค่าเช่าและบริการ - พื้นที่ร้านค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ในเดือนพฤษภาคม 2559 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญาและ/หรือมีผู้เช่ารายอื่นมาทดแทนเพื่อให้อัตราการเช่าเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 2 แห่งเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (Average Rental and Service Rate) ตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
เมอร์คิวรี ทาวเวอร์	95.00	1,355.06
เอ็กเซน ทาวเวอร์	98.00	1,066.55

⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ร้านค้าให้เช่าตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด (ตร.ม.)

4.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการ - พื้นที่ส่วนกลาง

ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำหรับร้านค้าชั่วคราว (KIOSK) พื้นที่วางอุปกรณ์ร้านค้าของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

4.2 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแก๊ส ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าแอร์ล่วงหน้า ที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้ภาษีโรงเรือน และรายได้อื่น

ทั้งนี้ ประมาณการและสมมติฐานรายได้อื่นที่สำคัญ แสดงตามตารางด้านล่าง ดังนี้

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	62	<u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 10.2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2558 <u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 7.6 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558
รายได้ค่าที่จอดรถ	26	<u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 3.2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าที่จอดรถต่อรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2558 <u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 3.8 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าที่จอดรถต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558
รายได้ค่าแอร์ล่วงหน้า	23	<u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 5.1 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าแอร์ล่วงหน้าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
รายได้ค่าบริการอื่น	13	<p><u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u></p> <p>เท่ากับร้อยละ 3.3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าบริการอื่นต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยในปี 2558</p> <p><u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u></p> <p>เท่ากับร้อยละ 0.8 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้ค่าบริการอื่นต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p>
รายได้ภาษีโรงเรือน	6	<p><u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u></p> <p>เท่ากับร้อยละ 6.05 ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ร้านค้า โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนส่วนร้านค้าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ย ปี 2558</p>
รายได้อื่น	11	<p><u>อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</u></p> <p>เท่ากับร้อยละ 0.65 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้อื่นต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p> <p><u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u></p> <p>เท่ากับร้อยละ 1.7 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนรายได้อื่นต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p>
รวม	141	



4.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
ค่าสาธารณูปโภค	111	<p><u>อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 180.9 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่อรายได้ค่าสาธารณูปโภคในปี 2558</p> <p><u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 177.6 ของรายได้สาธารณูปโภคโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่อรายได้ค่าสาธารณูปโภคเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p>
ค่าภาษีโรงเรือน	51	<p><u>อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</u> ภาษีโรงเรือนแบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ภาษีโรงเรือนจากการเช่าที่ดินและอาคาร เท่ากับร้อยละ 13.9 ของค่าเช่าที่ดิน โดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าภาษีโรงเรือนต่อค่าเช่าที่ดินและอาคารในปี 2557 - ภาษีโรงเรือนจากการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้าปลีก เท่ากับร้อยละ 7.2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าภาษีโรงเรือนต่อรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2558 <p><u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 6.4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าภาษีโรงเรือนต่อรายได้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตั้งแต่ปีตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p>
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	43	<p>ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติโดยกำหนดสมมติฐาน</p> <p><u>อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 4.0 ของรายได้รวมทั้งหมดโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาต่อรายได้รวมทั้งหมดเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p> <p><u>อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</u> เท่ากับร้อยละ 5.3 ของรายได้รวมทั้งหมดโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาต่อรายได้รวมทั้งหมดเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2555 ถึง ปี 2558</p>



ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด	18	อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยและค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดในปี 2558 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้าสำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	15	อ้างอิงจากอัตราในสัญญาเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงสำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา	14	อ้างอิงจากค่าภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในปี 2558 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการ	11	อ้างอิงจากค่าจ้างเงินเดือนและสวัสดิการในปี 2558 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 5.0 ต่อปีสำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	20	อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในปี 2558 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี
รวม	283	

4.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญา โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามร่างสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในปี 2558 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 5.0 ต่อปีและร้อยละ 7.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้าสำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ

4.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับช่วงเวลาประมาณการดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทราสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ประมาณ 9.0 ล้านบาทต่อปี

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญา ข้อเสนอการให้บริการที่เกี่ยวข้องที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านั้น

4.6 ต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่า กองทรัสต์ฯ จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวนรวมไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือเพื่อให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืม

นอกจากวงเงินกู้สำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรกแล้ว กองทรัสต์ฯ จะมีวงเงินกู้ยืมอีกวงหนึ่งประมาณ 110 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกและเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และ/หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และ/หรือกองทรัสต์ฯ ให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด กู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในปีแรกในอัตราไม่เกิน MLR ลบร้อยละ 1.5 ต่อปี และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาในอัตราไม่เกิน MLR ทั้งสำหรับเงินกู้เพื่อเข้าลงทุนและเงินกู้เพื่อซ่อมแซมและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและจะชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวนในปีที่ 5 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

เงินกู้ยืมดังกล่าวจะมีหลักประกัน คือการจดจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และหลักประกันอื่นๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน เช่น การดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 35 และการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีไว้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า เป็นต้น

ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ อ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

4.7 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จ่ายโดยกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าจัดพิมพ์เอกสาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินและภาษี ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นจำนวนเงินประมาณ 235 ล้านบาท จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเชิงบกำไรขาดทุนรวมของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.8 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประมาณจากภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในช่วงเวลาประมาณการ

4.9 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดและจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ตามหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 สำหรับหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดบัญชี

4.10 ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

		สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2560
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ก)	315
หัก: กำไรสุทธิในส่วนของบริษัทย่อยที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ให้กับทรัสต์ได้		(232)
บวก: ประมาณการเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	ข)	199
ประมาณการดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย		33
รวมประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้		315
บวก: ประมาณการลดทุนจากรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด:	ค)	
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย		47
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง		22
ส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าและบริการที่คำนวณด้วยอัตราผลตอบแทน คงที่กับรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับจริง		(1)
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		383

- ก) สมมติฐานให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100
- ข) สมมติฐานว่าบริษัทย่อยมีนโยบายอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาสสุดท้ายและสามารถจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนี้ให้กองทรัสต์ฯ ก่อนวันสิ้นงวด เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถประมาณการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ในอัตราร้อยละ 100
- ค) ภายใต้ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยการลดทุน ซึ่งเกิดจากรายการรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าและบริการที่คำนวณด้วยอัตราผลตอบแทนคงที่กับรายได้ค่าเช่าและบริการที่กองทรัสต์ฯ รับจริงจำนวน 1 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายสำหรับช่วงเวลาประมาณการจำนวน 47 ล้านบาท และส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ฯ จ่ายจริงจำนวน 22 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการจัดทำขึ้นตามสมมติฐานสำคัญ
ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจ
เปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลกระทบจากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการ

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณ
การไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

4.11 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า
ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการนี้
ขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

4.12 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนรวมและประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯที่มีธุรกรรมหลักเป็นการให้เช่าและบริการสามารถจัดตั้งได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อ
เปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการทั้งนี้ไม่นับรวม
ค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- กองทรัสต์ฯสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อเสนอ
เบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิด
นัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่างๆ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมี
สาระสำคัญ
- บริษัทย่อยไม่มีภาระภาษีหรือความเสี่ยงด้านภาษี และ/หรือหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นที่มีนัยสำคัญก่อน
การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ฯ
- กองทรัสต์ฯสามารถใช้สิทธิ์ทางภาษีมูลค่าเพิ่มได้ในอัตราส่วนของรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการบริการ
หรือ รายได้ที่มีภาระนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในร่าง
สัญญา

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนรวมทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติจึงเป็นประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อย

6. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออก โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2559

เอกสารแนบ 4
หนังสือรับรองจากทรัสต์



ที่ ทอ.อ.116/2559

วันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2559

เรื่อง หนังสือรับรองของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556 ขอรับรองว่า บริษัทฯตกลงที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งบริษัทฯจะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯได้ศึกษาเอกสารซึ่ง บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว ซึ่งประกอบไปด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) ร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์”)
- (2) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ และบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (แบบ 69-REIT)
- (4) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ จะลงทุน



ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และบริษัทฯ มีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้มิ่ง หรือเพอร์ดี

อนึ่ง บริษัทฯ สงวนสิทธิในการยกเลิกคำรับรองของบริษัทตามหนังสือรับรองฉบับนี้ในกรณีที่ปรากฏว่าข้อเท็จจริงซึ่งอ้างถึงในเอกสารที่บริษัท เอสซีซีที ทรัสต์ จำกัด ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่ระบุไว้ข้างต้น ได้เปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ และการยกเลิกคำรับรองดังกล่าวไม่เป็นการขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ
เพื่อและในนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)



บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02 258 4515

โทรสาร 02 258 4519

เว็บไซต์ www.TPrimeReit.com