

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
ปิ่นทอง อินดัสตริยล ปาร์ค (PPF)  
Pinthong Industrial Park Property Fund

วันพุธที่ 27 กันยายน 2566 เวลา 9.00 น.  
ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2  
โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท

จท. 11- 660174

วันที่ 12 กันยายน 2566

**เรื่อง** ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ครั้งที่ 1/2566

**เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท
  2. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
  3. ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
  4. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7<sup>th</sup> - 8<sup>th</sup> SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

5. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
6. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
7. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
8. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
9. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค กับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท พร้อมเงินสด และข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่างกองทุนรวมปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว
10. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท
11. ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท
12. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี
13. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
14. หนังสือมอบฉันทะ
15. ข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทจัดการ ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุน
16. แผนที่สถานที่จัดประชุม
17. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“**กองทุนรวม PPF**” หรือ “**กองทุนรวม**”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 เวลา 9.00 น.

ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตามแผนที่สถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเวลา 8.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

**เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 มีรายละเอียดดังนี้**

วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ กับวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท ("กองทรัสต์ AIMIRT" หรือ "กองทรัสต์") ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 จะถูกยกเลิกไป

**วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด**

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงรายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด ดังต่อไปนี้

**1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ตามวิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดย

กองทุนรวม PPF จะได้รับคำตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือแสดงความประสงค์จากผู้จัดการกองทรัสต์

## 2. ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT แสดงความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ AIMIRT พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระคำตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด

เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม PPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (“การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ”) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (“การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) (รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถดำเนินการ

ได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวนี้จะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

บริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงอดจนกำหนดเงื่อนไขที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีขึ้นในเวลาใกล้เคียงกันนี้

### 3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ AIMIRT และ การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT

กองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่มีอยู่แล้วโดยก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT (“ทรัสต์”) ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ AIMIRT ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มิตสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่

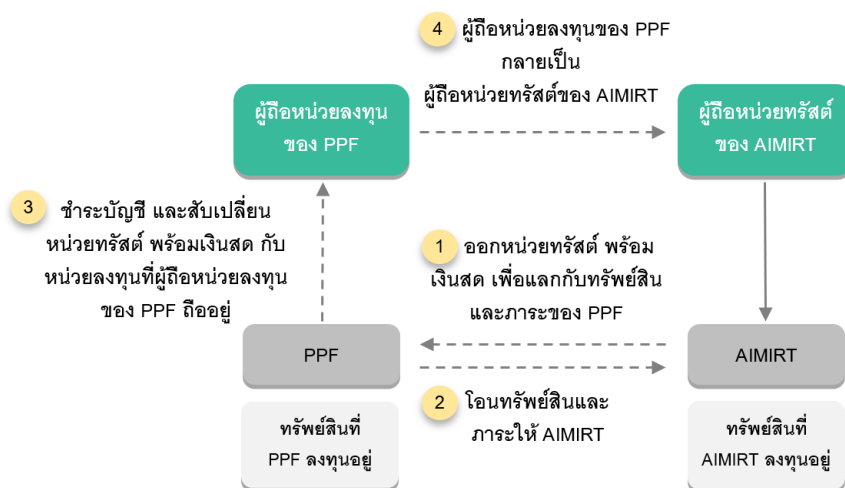
จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT และการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม PPF และ กองทรัสต์ AIMIRT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

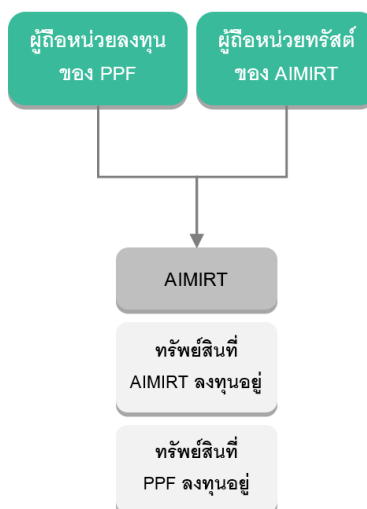
#### 4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

บริษัทจัดการขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังนี้

แผนภาพแสดงขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



หมายเหตุ: แผนภาพประกอบการอธิบายเท่านั้น

จากแผนภาพดังกล่าว บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงแผนและขั้นตอนการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม ดังนี้

#### **4.1 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF พร้อมเงินสด เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวม PPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อไป โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม PPF และกองทุนรวม PPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

#### **4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และการก่อบริษัทในทางทรัพย์สินระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT**

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะรวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ หน่วยทรัสต์ อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการเพิ่มทุนและมีข้อผูกพันเป็นการก่อบริษัทในทางทรัพย์สินว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และ ชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF



นอกจากนี้ เนื่องจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค”) ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 (“สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF”) อันได้แก่ (1) ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน (2) ค่าตอบแทนพิเศษ (3) ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ (4) ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ มีอัตราที่แตกต่างจากค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ได้ถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังนั้น การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังกล่าว จะรวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักทั้ง 4 รายการข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ด้วย ปราบกฎรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ค่าธรรมเนียม บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบัน ของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม PPF	อัตราปัจจุบัน ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	อัตราของกองทรัสต์ AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
			ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF
(1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee)	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>1,5</sup>	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup>	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>1,6</sup>	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup>
(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิ จากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลัก <sup>3,5</sup>	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไร จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หลัก <sup>4</sup>	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิ จากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลัก <sup>3,6</sup>	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไร จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หลัก <sup>4</sup>
(3) ค่านายหน้า กรณีมีผู้เช่ารายย่อย รายใหม่เข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่าราย ใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่า รายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญา บริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้ เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญา บริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่า จริง	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่าราย ใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่า รายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญา บริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้ เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญา บริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่า จริง

ค่าธรรมเนียม บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบัน ของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม PPF	อัตราปัจจุบัน ของกองทุน AIMIRT ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	อัตราของกองทุน AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
			ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF
	ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ ไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมี ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปิ่น ทอง อินคัสเตเรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่ เป็นบุคคลภายนอกในช่วง ระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับ พื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกัน กรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ กำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้ เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญา เช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การรับประกันกรณีที่ผู้เช่าราย เดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อ ที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ บริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการ ก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของ ตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณี ย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดใน สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการ กระทำกร		ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ ไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมี ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุน AIMIRT ได้รับจากบริษัท ปิ่น ทอง อินคัสเตเรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่ เป็นบุคคลภายนอกในช่วง ระยะเวลาประกัน ในกรณีการรับประกันกรณีที่ผู้เช่า รายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อ ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ บริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการ ก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของ ตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณี ย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดใน สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการ กระทำกร ที่มีกรโอนสิทธิและ หน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิ และการกระทำกร ณ วันโอน ทรัพย์สินและภาระ ให้แก่ กองทุน AIMIRT <sup>7</sup>	
4) ค่าธรรมเนียม การจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 3.00 ของราคาขาย ทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายไป และราคาประเมินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 3.00 ของราคาขาย ทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายไป และราคาประเมินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.

หมายเหตุ

1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินหลัก

- 2 รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้ที่ได้รับมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)
- 3 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารหรือบริหารทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เป็นต้น
- 4 กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก บวกค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับอันเนื่องมาจากการประกันภัยทรัพย์สินประเภทประกันภัยแบบสรรพภัยสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์)
- 5 อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกันอันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ
- 6 อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจากการรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT (ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)
- 7 ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

#### 4.3 **ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เรียบร้อยแล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 (“**วันโอนทรัพย์สินและภาวะ**”)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดของกองทุนรวม PPF (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของกองทุนรวม PPF ทั้งหมดที่กองทุนรวม PPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม PPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF

(“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF”)

ทั้งนี้ หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวม PPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม PPF ยังไม่ได้ชำระ หรือมีแผนที่จะชำระก่อนถึงกำหนดชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวม PPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น หมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ บริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF มีความตั้งใจที่จะจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ตามความเหมาะสม ที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 4.5

ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม PPF ดังนี้

**ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ  
กองทุนรวม PPF** ได้แก่

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 151 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา  
กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต พื้นที่อาคารให้  
เช่ารวมประมาณ 134,338.40 ตารางเมตร และพื้นที่อเนกประสงค์และ  
อาคารอเนกประสงค์ให้เช่า (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคาร  
โรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคาร

อเนกประสงค์ให้เช่า) ประมาณ 9,592.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 143,930.40 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 59 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
2. ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 28 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ
3. ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566

### โดยมีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะรวมถึงหนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม PPF ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ซึ่งรวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ซึ่งจะมีการปรับโครงสร้างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ มีโครงสร้างสัญญาที่แตกต่างจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน กล่าวคือ สำหรับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF มีกองทุนรวม PPF เป็นผู้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (กล่าวคือ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค) โดยตรง ในขณะที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เพื่อให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาดังกล่าว มีโครงสร้างที่สอดคล้องกับโครงสร้างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT รับโอน

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF และได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค แล้วนั้น กองทรัสต์ AIMIRT และปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ตกลงจะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนมาดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ

นอกจากนี้ สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม PPF กับ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด (“**ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้**”) ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 (“**สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ**” หรือ “**สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ**”) จะมีการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาในข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) และให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ตามรายละเอียดที่จะนำเสนอใน**วาระที่ 2**

อนึ่ง ข้อ 2.4 เรื่อง การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ซึ่งกำหนดสัดส่วนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ต้องเข้าจองซื้อในเบื้องต้นในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม PPF และสัดส่วนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ต้องดำรงไว้ในกองทุนรวม PPF ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก และเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ (“**ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม**”) เป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันเฉพาะกับกองทุนรวม PPF และหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF เท่านั้น และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้ข้อตกลงนี้มีผลผูกพันต่อเนื่องไปเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิง เช่นข้อตกลงกระทำการอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการแต่อย่างใด ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมจึงจะไม่มีผลผูกพันต่อเนื่องไปยังกองทรัสต์ AIMIRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเมื่อข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมได้ระงับไปแล้ว ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จึงจะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่จะต้องโอนให้กองทรัสต์ AIMIRT

โดยข้อมูลสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ AIMIRT มีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**

ในการโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT กองทุนรวม PPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ส่วนการโอนสิทธิเรียกร้องหรือภาระของกองทุนรวม PPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่างกองทุนรวม PPF และ กองทรัสต์ AIMIRT และคู่สัญญาเดิม

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระให้แก่กองทุนรวม PPF ซึ่งอาจพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF และ/หรือมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ในส่วนของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- |   |        |   |
|---|--------|---|
| <b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนครั้งแรก</b>             | ได้แก่ | <ol style="list-style-type: none"><li>1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 37 ไร่ 3 งาน 94.80 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็น จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 27,620 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา</li><li>2. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 47 ไร่ 3 งาน 36.08 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 30,939.10 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการดาต้าเซฟ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา และโครงการทิพย์ 7 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</li></ol> |
| <b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1</b> | ได้แก่ | <ol style="list-style-type: none"><li>1. (ก) สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา และสิทธิการเช่าในถังเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถัง ความจุถังรวมประมาณ 85,580 กิโลลิตร (ข) สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 16,726 ตารางเมตร และ (ค) สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวม</li></ol>   |

ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 95 ตารางวา และสิทธิการเช่าในท่าเทียบเรือ  
จำนวน 1 ท่า พื้นที่ประมาณ 3,050 ตารางเมตร ถนนส่วนกลาง  
ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่ง  
ได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าตาม (ค) รวมถึงท่อขนถ่ายสารเคมี ระบบ  
ขนถ่ายสารเคมี งานระบบ สิ่งติดตั้งตริงตรา สิ่งอำนวยความสะดวก  
สะดวกต่าง ๆ และส่วนควบอาคารดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา  
การเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน จากบริษัท  
สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการ SCC  
ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมือง  
สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

2. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 21.1 ตารางวา  
และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่  
อาคารให้เช่ารวมประมาณ 34,692.60 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ใน  
โครงการทิพย์ 8 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด  
สมุทรปราการ
3. สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 61 ตารางวา  
และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่  
อาคารให้เช่ารวมประมาณ 14,600 ตารางเมตร มีกำหนด  
ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน  
จากบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ  
สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี  
จังหวัดปทุมธานี
4. กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็นพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง  
(1 ยูนิต) พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 2,708.40 ตารางเมตร  
และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ  
เจดับเบิลยูดี แอชฟีค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตำบลคลองนครเนื่อง  
เขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา



<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2</b>	ได้แก่	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 26 ไร่ 73 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน จำนวน 10 หลัง พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 17,120 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3</b>	ได้แก่	สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 77.70 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 6,620 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน จากบริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4</b>	ได้แก่	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน เนื้อที่รวมประมาณ 35 ไร่ 1 งาน 23.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง (8 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 35,773.65 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</li> </ol>
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5</b>	ได้แก่	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 42 ไร่ 3 งาน 41.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 38,083 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน จากบริษัท ไทยแพฟฟีต้า จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทยแพฟฟีต้า ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง</li> </ol>
<b>ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5</b>	ได้แก่	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวม 53 ไร่ 39.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 43,481.0 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 6** ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 52.7 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 10,955 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 7** ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 38 ไร่ 1 งาน 44.9 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและคลังสินค้า (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา) จำนวน 3 หลัง พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 55,926 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนจากบริษัท พีรเซียส ภูเก็ต อินดัสทรี จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพีรเซียส ภูเก็ต อินดัสทรี ตำบลลำตาเสา อำเภอนาย้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เสร็จสิ้น ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT จะประกอบไปด้วยทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม PPF

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- (2) กองทุนรวม PPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ
- (3) กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ AIMIRT ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
- (5) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

- (6) การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี)

#### 4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ตามรายการในข้อ 4.3 โดยรายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดที่กองทุนรวม PPF ได้รับนั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกันพิจารณากำหนด

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการ สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม PPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 224,510,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,500,450 หน่วย โดยขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 4.6

โดยรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นดังนี้

	จำนวนหน่วยลงทุน ปัจจุบันทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอขายให้แก่ กองทุนรวม PPF (หน่วย)	เงินสด (บาท)
กองทุนรวม PPF	224,510,000	ไม่เกิน 196,019,681	168,382,500 (ไม่รวมเงินสดที่ กองทรัสต์ AIMIRT จะ ชำระคืนเงินให้แก่ กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่ เหลือจากการ สับเปลี่ยนที่ไม่ สามารถจัดสรรให้เป็น จำนวนเต็ม)

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
2,245,100,000 บาท	5,954,807,690 บาท
10.0000 บาทต่อหน่วย	10.0000 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

กองทุนรวม PPF	กองทรัสต์ AIMIRT
2,449,170,013.34 บาท	7,375,420,781.85 บาท
10.9089 บาทต่อหน่วย	12.3856 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ เงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะส่งมอบให้แก่กองทุนรวม PPF นั้นจะมาจากการกู้ยืมเงินตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 4.8

#### ที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พิจารณาจากศักยภาพเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF อัตราผลตอบแทนก่อนและหลังการเข้าทำรายการของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และ/หรือ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF เป็นสำคัญ

โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 2,596,203,861 บาท (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และกองทรัสต์) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6 โดยการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าสิ่งตอบแทน (บาท)	2,596,203,861
จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF <sup>1</sup> (หน่วย)	224,510,000
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF (บาท)	11.5639
หัก เงินสด 0.7500 บาท ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (บาท)	(0.7500)
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF หลังหักเงินสด (บาท)	10.8139
หาร มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT <sup>1</sup> (บาท)	12.3856
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF)	0.8731

หมายเหตุ

1 ข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในบัญชีรายชื่อของสำนักงาน ก.ล.ต. ปรากฏตาม[สิ่งที่ส่งมาด้วย 9](#)

บริษัทจัดการขอเรียนเพิ่มเติมว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่จะออกพร้อมเงินสด เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระให้แก่กองทุนรวม PPF ซึ่งอาจพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ และ/หรือ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นสำคัญด้วยเหตุดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ จึงอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ตามวิธีการพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และมูลค่าหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง จากมูลค่าตามวิธีการพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

#### 4.5 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ บริษัทจัดการอาจพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ตามความเหมาะสม

#### 4.6 การเลิกกองทุนรวม PPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF) บริษัทจัดการอาจดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ การเลิกกองทุนรวม PPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่จะนำเสนอใน**วาระที่ 6**

โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่กองทุนรวม PPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตรา การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ใน**ข้อ 4.4** โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดดังกล่าว และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและ

เสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม PPF โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แต่อย่างใด

#### **4.7 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### **4.8 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 550 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วน เพื่อการปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อใช้ในการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนดังกล่าว ในวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 550 ล้านบาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึง

สถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย และนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังกล่าว ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้อาจรวมถึง (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสละหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมาในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ในการนี้ จำนวนเงินกู้ยืมเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ข้างต้น เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

#### **4.9 การดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT**

เนื่องจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF อันได้แก่ (1) ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน (2) ค่าตอบแทน



พิเศษ (3) คำนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ (4) คำนายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ มีอัตราที่แตกต่างจาก ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน

โดยค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ได้ถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของ ค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และเนื่องจากตาม โครงสร้างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้เข้าทำสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง และเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ดังนั้น ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์ AIMIRT จึงได้ถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วย

ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ กองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักทั้ง 4 รายการ ข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนด ไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ ปรากฏรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ค่าธรรมเนียม บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบัน ของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม PPF	อัตราปัจจุบัน ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	อัตราของกองทรัสต์ AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	
			ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF
(1) ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee)	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>1,5</sup>	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup> <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u> - ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญา เช่าและสัญญาบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup> - ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>1,6</sup>	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของ รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup> <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u> - ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญา เช่าและสัญญาบริการของ ทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup> - ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ

ค่าธรรมเนียม บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบัน ของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม PPF	อัตราปัจจุบัน ของกองทุน AIMRT ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทุน	อัตราของกองทุน AIMRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน	
			ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF
		2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจาก สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup>		2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจาก สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของทรัพย์สินหลัก <sup>2</sup>
(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิ จากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลัก <sup>3,5</sup>	<u>สัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน</u> ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไร จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หลัก <sup>4</sup> <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน</u> - ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการ ดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก <sup>4</sup> - ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการ ดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก <sup>4</sup>	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิ จากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินหลัก <sup>3,6</sup>	<u>สัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน</u> ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไร จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หลัก <sup>4</sup> <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน</u> - ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการ ดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก <sup>4</sup> - ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการ ดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก <sup>4</sup>
(3) ค่านายหน้า กรณีมีผู้เช่ารายย่อย รายใหม่เข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของ ทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่าราย ใหม่ที่มาเช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้ เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและ สัญญาบริการสิ้นสุดลง โดย สัญญาของผู้เช่ารายใหม่นั้นมี ระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป  ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ ไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมี ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปัน ทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง (มหาชน)	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญา บริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่า จริง	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของ ทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่าราย ใหม่ที่มาเช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่า รายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญา บริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้ เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป  ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ ไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมี ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนได้รับจากบริษัท ปัน ทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและ ค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญา บริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่า จริง

ค่าธรรมเนียม บริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบัน ของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม PPF	อัตราปัจจุบัน ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์	อัตราของกองทรัสต์ AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	
			ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจาก กองทุนรวม PPF
	แอนด์ ฟาซิลิตี จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันกรรมมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การรับประกันกรณีผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบึงทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร		เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกันในกรณีการรับประกันกรณีผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบึงทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT <sup>7</sup>	
4) ค่าธรรมเนียม การจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 3.00 ของราคาขาย ทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายไป และราคาประเมินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 3.00 ของราคาขาย ทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่ จำหน่ายไป และราคาประเมินที่ จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.

**หมายเหตุ**

- 1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินหลัก
- 2 รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้ที่ได้รับมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)
- 3 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ได้รับจากทรัพย์สินหลักหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เป็นต้น
- 4 กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก หมายถึง รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก บวกค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับอันเนื่องมาจากประกันภัยทรัพย์สินประเภทประกันแบบสรรพภัยสำหรับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์)

- 5 อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องมาจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ
- 6 อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจากการรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT (ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)
- 7 ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว

ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นสัญญาที่เข้าทำระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องดังกล่าว จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับประมาณร้อยละ 1.99 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 7,375.42 ล้านบาท) จึงเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ขึ้นไป แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ได้มีมูลค่าถึงเกณฑ์ที่จำเป็นต้องนำเสนอสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ จึงไม่จำเป็นต้องได้รับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”)

ในการนี้ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าว ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 แล้ว โดยรายละเอียดของการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ดังกล่าว รวมถึงสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปราบกฏตามหนังสือแจ้งข่าวที่ AIMRM 121/2566 ซึ่งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

6. ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

บริษัทจัดการได้สรุปผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

7. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

บริษัทจัดการได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวม PPF ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

8. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

เพื่อรองรับเหตุเพิ่มเติมในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ AIMIRT จากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยเพิ่มเหตุในการลดทุนชำระแล้วกรณีกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมเข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมเข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึงการลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และให้กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ รายละเอียดของการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวมีดังนี้

ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับปัจจุบัน	ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ขอแก้ไข
5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้	5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้
...	...

ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับปัจจุบัน	ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ขอแก้ไข
<p>5.2.5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลด  <b>ทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</b></p>	<p>5.2.5. <b>กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงิน</b>  <b>สดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการ</b>  <b>แปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</b>  <b>เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion</b>  <b>Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนใน</b>  <b>ทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุน</b>  <b>รวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับ</b>  <b>กองทรัสต์ (Conversion Assets) และจาก</b>  <b>กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนใน</b>  <b>หลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึงการลด</b>  <b>ทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้น</b>  <b>ต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมาย</b>  <b>และประกาศที่เกี่ยวข้อง</b></p> <p>5.2.6 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลด  <b>ทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</b></p>
<p>5.3 กระบวนการลด<b>ทุนชำระแล้ว</b>  ...  <b>ทั้งนี้ กระบวนการลด<b>ทุนชำระแล้ว</b>สำหรับเหตุ</b>  <b>ตามที่ระบุใน<b>ข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ</b></b>  <b>5.2.4 หรือ <b>ข้อ 5.2.5</b> สามารถกระทำได้โดยไม่ต้อง</b>  <b>ได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หาก</b>  <b>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการ</b>  <b>กองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่</b>  <b>ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลด<b>ทุนชำระแล้ว</b> โดย</b>  <b>ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการ</b>  <b>ขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ใน</b>  <b>ข้อ 16 ก็ได้</b></p>	<p>5.3 กระบวนการลด<b>ทุนชำระแล้ว</b>  ...  <b>ทั้งนี้ กระบวนการลด<b>ทุนชำระแล้ว</b>สำหรับเหตุ</b>  <b>ตามที่ระบุใน<b>ข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 ข้อ</b></b>  <b>5.2.4 หรือ <b>ข้อ 5.2.5</b> สามารถกระทำได้โดยไม่ต้อง</b>  <b>ได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หาก</b>  <b>ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการ</b>  <b>กองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่</b>  <b>ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลด<b>ทุนชำระแล้ว</b> โดย</b>  <b>ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการ</b>  <b>ขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ใน</b>  <b>ข้อ 16 ก็ได้</b></p>

ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวจะอยู่ภายใต้

เงื่อนไขของการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 26/2555 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

อนึ่ง กองทรัสต์ AIMIRT จะนำเสนอวาระนี้เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาต่อเมื่อวาระพิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 แล้ว ทั้งนี้ วาระนี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระพิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ข้างต้น ดังนั้น หากวาระพิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 แต่วาระนี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้ากับกองทรัสต์ AIMIRT ได้ แต่กองทรัสต์ AIMIRT จะไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาวะของ กองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

#### **1) การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอของผู้จัดการกองทรัสต์และได้พิจารณาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้วเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี กองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาวะของ กองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด

บริษัทจัดการได้พิจารณาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะมีข้อดีและข้อเสียต่อผู้ถือ หน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

#### **ข้อดีและประโยชน์**

##### **(1) โอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่**

เนื่องจากตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน ได้จำกัดการเพิ่มทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ทำได้เพียงวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ โดยไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าวส่งผลให้ กองทุนรวม PPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็น ข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



เข้าร่วมกับกองทุน AIMIRT จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT และได้รับประโยชน์จากการที่กองทุน AIMIRT มีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติม

(2) **ความสามารถในการกู้ยืม**

ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวม PPF สามารถกู้ยืมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทุน AIMIRT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน และไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน ในกรณีที่กองทุนมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ข้อกำหนดดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในแง่ที่ทำให้กองทุน AIMIRT สามารถจัดโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ โดยสามารถใช้เงินกู้เป็นเงินทุนในการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมได้ อันจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น เนื่องจากภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในปัจจุบันยังถือว่ามีความเสี่ยงต่ำกว่าการเพิ่มทุน

(3) **การกระจายความเสี่ยง และความหลากหลายของทรัพย์สิน**

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทุน โดยมีกองทุน AIMIRT เป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพ จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของทรัพย์สินทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง อายุสัญญาเช่า และจำนวนผู้เช่า อันจะช่วยลดการกระจุกตัวในการลงทุนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงลักษณะเดียว และการพึ่งพาแหล่งรายได้จากเพียงแหล่งใดแหล่งหนึ่ง (Asset Diversification) และลดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของลักษณะการลงทุน

**ข้อดีและความเสี่ยง**

(1) **ระดับหนี้สิน**

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทุน โดยมีกองทุน AIMIRT เป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT แล้วนั้น จะมีระดับหนี้สินที่สูงกว่ากองทุนรวม PPF เนื่องจากปัจจุบัน กองทุนรวม PPF ไม่มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน (ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) ในขณะที่กองทุน AIMIRT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 3,467 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากู้ยืมประมาณร้อยละ 31 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) ดังนั้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT มีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นในอนาคตมากเกินความสามารถในการชำระคืน ประกอบกับความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย และชำระคืนเงินต้น รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) **อัตราส่วนทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า**

ตามที่กองทุนรวม PPF ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) คิดเป็นร้อยละ 100 โดยภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพแล้วนั้น จะทำให้รูปแบบการลงทุนมีทรัพย์สินที่เป็นประเภทกรรมสิทธิ์คิดเป็นประมาณร้อยละ 60 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) คิดเป็นประมาณร้อยละ 40 (ข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) กล่าวคือผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากเดิมที่ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่มีทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งจะมีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 33 ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(3) **สัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุน**

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพแล้วนั้น จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนที่ลดลง

2) **อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์**

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งกำหนดที่อัตรา 1 หน่วยลงทุน PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นอัตราที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงศักยภาพเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF อัตราผลตอบแทนก่อนและหลังการเข้าทำรายการของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT เป็นสำคัญ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF คิดเป็น

มูลค่าเท่ากับ 2,596,203,861 บาท (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจากข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และกองทรัสต์) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6

ทั้งนี้ หากพิจารณาอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF และของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน 1 มกราคม 2567 โดยมีสมมติฐานที่ข้อมูลอื่นทางบัญชีตามงบการเงินของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 แล้วนั้น มูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 5 (ข้อมูลสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้แนบมาในหนังสือเชิญประชุมนี้ และข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT อ้างอิงตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการรองรับการแปลงสภาพ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566)

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้โปรดศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด) เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว ที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 โดยละเอียดก่อนการพิจารณาลงมติในวาระนี้

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ กับวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับอนุมัติ  
ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วย  
ลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่  
1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF  
ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกยกเลิกไป

**วาระที่ 2 พิจารณานุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)  
ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง  
อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

สืบเนื่องจากในการพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์ของ  
กองทรัสต์ AIMIRT ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของกองทุนรวม PPF และทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF  
โดยได้ตรวจสอบเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เป็นคู่สัญญาและมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่  
จำกัดเพียงสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยพบว่า หนึ่งในข้อตกลงกระทำที่ยังคงมีผลผูกพันอยู่ใน  
ปัจจุบันภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำดังกล่าว คือ ข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option  
to Invest) ซึ่งระบุว่า ตลอดระยะเวลาที่ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และ/หรือ บุคคลที่เป็น  
ของ อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยัง  
ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการ  
เปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิง แอนด์  
ฟาซิลิตี้ ให้สิทธิแก่กองทุนรวม PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ  
อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค  
และ/หรือ ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น เมื่อกองทุนรวม PPF หรือทรัสต์เพื่อการ  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ร้องขอ  
โดยมีเงื่อนไขว่ากองทุนรวม PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม PPF  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) จะต้องซื้อทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดในคราวเดียวกัน เว้นแต่เป็นกรณีประเภท  
หรือคุณสมบัติของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวม PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาพ  
กองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ไม่สามารถเข้าลงทุนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไข  
ที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ ("ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน")

ในการนี้ จากการหารือร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทจัดการ และ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ในฐานะผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการนั้น การที่ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ตกลงกำหนดข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม PPF เนื่องมาจากกองทุนรวม PPF เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เป็นผู้สนับสนุนและจำหน่ายทรัพย์สินเพียงรายเดียว กล่าวคือ ทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทุนรวม PPF ได้เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เท่านั้น อีกทั้ง แนวทางการลงทุนในอนาคตของกองทุนรวม PPF ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการของกองทุนรวม PPF ยังมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานให้เข้าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม และ/หรือ คลังสินค้า ที่ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง และ/หรือ บริหาร (ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต) ซึ่งแตกต่างจากลักษณะและแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินกลุ่มอุตสาหกรรมที่หลากหลาย (ทั้งห้องเย็น โรงงาน คลังสินค้า และถึงเก็บสารเคมีเหลว) ประกอบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนและที่จะเข้าลงทุนในอนาคตยังมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ เข้าทรัพย์สินจากผู้จำหน่ายทรัพย์สินหลายราย และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายรายตามแต่ละโครงการ มิได้จำกัดเฉพาะผู้สนับสนุนและจำหน่ายทรัพย์สินเพียงรายหนึ่งรายใด อันทำให้กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF มีลักษณะ แนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และความเสี่ยงของกิจการ (Risk Profile) ที่แตกต่างกัน

ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินทั้งข้อ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ (ภายใต้เงื่อนไขว่าที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ไปรวมกับกองทรัสต์ AIMIRT และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการแล้ว) ส่งผลให้ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF มีมติอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินทั้งข้อ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและ

ภาวะ แล้ว หากในอนาคตกองทุน AIMIRT ประสงค์ที่จะลงทุนในที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ สังกหามิตรพิภย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ นั้น กองทรัสต์ AIMIRT ยังคงสามารถพิจารณาลงทุนได้ เช่นเดียวกับการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักของบุคคลอื่นตามนโยบายการลงทุนของกองทุน AIMIRT โดยราคาที่จะเข้าลงทุน รวมทั้งเงื่อนไขในการลงทุนอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่กองทุน AIMIRT และคู่สัญญาจะได้อตกลงเจรจากันต่อไป

โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร และส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ) ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ทั้งนี้ เนื่องจาก ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม PPF และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เป็นบุคคลที่ถูกควบคุมหรือสั่งการโดย ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม PPF ดังนั้น ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ดังนั้น การยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การ จึงเป็นการเข้าทำธุรกรรมเพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ในกรณี บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อนที่จะดำเนินการตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณานุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่าตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน ได้จำกัดวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำได้เพียงเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้มีความพร้อมที่จะใช้จัดหาผลประโยชน์ โดยไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ดังนั้นในปัจจุบันที่กองทุนรวม PPF ยังคงสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม PPF จะไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อใช้สิทธิ Option to Invest ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 2 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ ก็ับวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับการอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกยกเลิกไป

**วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF เพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอไปในวาระที่ 1 และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน ตามรายละเอียดที่เสนอไปในวาระที่ 2

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

**1. การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

เพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และเงินสดเพื่อการแปลงสภาพ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**

เพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**3. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**4. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม กรณีการเลิกกองทุนรวมเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมเงินสด



ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

#### 5. การแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

แก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวกับข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินของสัญญาก่อตั้งสิทธิ และการกระทำการ เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยการยกเลิก ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ในเรื่องดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแก้ไขข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวม PPF ดังกล่าวต่อไป

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติให้เกิดการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และอนุมัติให้ยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด บริษัทจัดการเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ในเรื่องดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงแก้ไขข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ดังกล่าวต่อไป

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 3 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ กับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับการอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 2 และวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกลบเลิกไป

## วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อพิจารณานุมัติการแต่งตั้ง บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ตั้งแต่กองทรัสต์ AIMIRT เริ่มจัดตั้งโดยมีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานเป็นอย่างดี บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ยังคงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อไปหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว เพื่อให้การแปลงสภาพเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

### เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากวาระที่ 4 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ ภายวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม

PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 และวาระที่ 5 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติให้ถือว่าวาระที่ 4 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกยกเลิกไป

## **วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

### **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แทนธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

### **ความเห็นบริษัทจัดการ**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จึงมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติหน้าที่ทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอมติอนุมัติในวาระที่ได้เสนอข้างต้น จึงขอสงวนสิทธิที่จะไม่แสดงความคิดเห็นในกรณีนี้

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในวาระนี้เป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากวาระที่ 5 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ ภายวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 และวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 และวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 และวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 5 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกยกเลิกไป

### **วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี**

#### **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 เมื่อกองทุนรวม PPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้กองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF โดยแจ้งการเลิกกองทุนรวม PPF ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม PPF ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (2) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม PPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (3) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่กองทุนรวม PPF ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวม PPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือ

หน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการ  
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่  
ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็ม  
หน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด (ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออก  
และเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่  
196,019,681 หน่วย) และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวน  
เต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม PPF  
โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT (ณ วันที่ 31  
มีนาคม 2566) และกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระคืนสำหรับ  
หน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์  
AIMIRT ต่อไป

ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1.1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
- (1.2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระ  
ตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล  
การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่  
ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (4) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนใช้  
หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
  - (4.1) การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
    - (4.1.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับ  
จําหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึง  
ความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นาย  
ทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ AIMIRT ที่แปลงสภาพ  
มาจากกองทุนรวม PPF (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
("TSD")) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจํานำหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี)

(4.1.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจํานำและการอายุัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)

(4.1.3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจํานำ หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

(4.2) การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

(4.2.1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจํานำหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อ นายทะเบียนกองทรัสต์ AIMIRT ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม PPF (TSD) ซึ่งจะ เป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4.2.2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจํานำและการอายุัดหน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

(5) ผู้ชำระบัญชีจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(7) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม PPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF ปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมา](#)

**ด้วย 6**

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง บริษัทจัดการขอเสนอค่าธรรมเนียมการชำระในอัตราประมาณ 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 12**

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุน เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ กับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่มี



เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ได้รับความอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติให้ถือว่าวาระที่ 6 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้จะถูกยกเลิกไป

## วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทจัดการจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 8.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้แทนจากบริษัทจัดการ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทจัดการ ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม บริษัทจัดการใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปั้นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค” บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566) ภายในวันที่ 25 กันยายน 2566 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่าย Client Relations บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-777-7777 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทจัดการได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 30 สิงหาคม 2566

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินดัสเทรียล ปาร์ค เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทุนทรัสต์”)</li> <li>• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ul>
ลักษณะของกองทุนทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT เป็นกองทุนทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจเป็นกองทุนทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทุนทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)</li> <li>• กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>• การจัดการกองทุนทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือ</li> </ul>

	<p>หน่วยทรัสต์อย่างเป็นทางการ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p><b>ชื่อ อายุ ประเภทของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ AIMIRT</li> <li>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</li> </ul>
<p><b>วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนและกองทรัสต์นี้อาจเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชักร้า</li> <li>เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว และเมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม</li> </ul>

	<p>อสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้เช่าพื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>• การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560</li> </ul>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>• ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินประกันการเช่า รวมทั้งจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์ของ</p>

<p>กองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>	
<p>จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้</p>	
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	1,550,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยห้าสิบล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	10 (สิบบ) บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
<p>กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งเป็นดังนี้</p>	
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 3,119,375,000 (สามพันหนึ่งร้อยสิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพัน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10 (สิบบ) บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 271,250,000 (สองร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

	<p>กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุนครั้งที่สองเป็นดังนี้</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="511 340 803 385">จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์</td> <td data-bbox="950 340 1404 498">ไม่เกิน 1,979,999,997.30 (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบบเก้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ดจุดสามศูนย์) บาท</td> </tr> <tr> <td data-bbox="511 567 803 612">มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์</td> <td data-bbox="950 567 1079 612">10 (สิบ) บาท</td> </tr> <tr> <td data-bbox="511 680 706 725">จำนวนหน่วยทรัสต์</td> <td data-bbox="950 680 1404 771">ไม่เกิน 169,230,769 (หนึ่งร้อยหกสิบบเก้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดร้อยหกสิบบเก้า) หน่วย</td> </tr> <tr> <td data-bbox="511 839 714 884">ประเภทหน่วยทรัสต์</td> <td data-bbox="950 839 1404 1054">ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</td> </tr> </table>	จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 1,979,999,997.30 (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบบเก้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ดจุดสามศูนย์) บาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10 (สิบ) บาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 169,230,769 (หนึ่งร้อยหกสิบบเก้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดร้อยหกสิบบเก้า) หน่วย	ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 1,979,999,997.30 (หนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบบเก้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ดจุดสามศูนย์) บาท								
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10 (สิบ) บาท								
จำนวนหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 169,230,769 (หนึ่งร้อยหกสิบบเก้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดร้อยหกสิบบเก้า) หน่วย								
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้								
<p>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>• ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>• การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น</li> <li>• การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ีก่อน</li> <li>• หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>								

	<p>และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</li> </ul>
<p><b>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เหตุในการเพิ่มทุน             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</li> <li>(2) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>(7) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นต้องให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.</li> </ol> </li> <li>• กระบวนการเพิ่มทุน             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>(2) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้</li> </ol> </li> </ul>



	<p>(ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p><b>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>
<p><b>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ใหม่ได้เฉพาะในกรณี ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>(2) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(5) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● กระบวนการลดทุนชำระแล้ว             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>(2) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> <li>(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น</li> <li>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินเฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</li> <li>(5) กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย</li> </ol> <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วตามที่ระบุในข้อ (1) ข้อ (2) ข้อ (3) ข้อ (4) หรือข้อ (5) สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> </li></ul>
<p>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทมิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>• ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นบริษัทตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น</li> <li>• การเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทมิทำให้ผู้ถือหุ้นบริษัทมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นบริษัทไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท โดยผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นบริษัทไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นบริษัทไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นบริษัทจะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทมีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>• สิทธิประโยชน์อื่น ๆ กล่าวคือ ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
<p><b>การโอนหน่วยทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเขายายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
<p><b>การลดทุนของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลดทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> <li>• การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรงหรือการลงทุนโดยทางอ้อม โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง</li> </ul>

อสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลวดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น และกองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2)

(1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

	<p>(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบบ้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบบ้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบบ้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบบ้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)</p> <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2.1) หรือ (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอื่น</p>
--	---

	<p>เป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว</li> <li>2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย</li> <li>3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น</li> </ol> <p>(3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <p>(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว</p> <p>(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไร และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว</p> <p>(3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (3.1) หรือ (3.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม</p> <p>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกักเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p>
--	---

	<p>(4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</li> <li>2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง</li> <li>3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ol> <p>(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว</p> <p>(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
--	---



	<p>(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์</p> <p>กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น</p> <p>(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้</p> <p>(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4.1) (ง) และ (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย</p> <p>(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย</p> <p>(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังกล่าวตามข้อ (1.2) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้</p> <p>(5.1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</p> <p>(5.2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(5.3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป</p>
--	--

	<p>(5.4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5.5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(5.8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (2) หรือทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2)</p> <p>(5.9) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(5.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(5.11) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(6) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้</p> <p>(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม</p> <p>ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <p>(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p>
--	--

	<p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน</p> <p>(6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.2) ด้วย</p> <p>(6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระของรายการ ระบบในการอนุมัติ รวมถึงกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</li> <li>- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม</li> <li>- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น</li> </ul> </li> <li>(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้</li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> <li>- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ul> <p>ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</li> <li>- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (ก) แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่ เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p>
<p><b>การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</li> <li>● ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี</li> <li>● ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</li> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกำหนดผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการ</li> </ul>

	<p>กองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</li> <li>(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(5) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</li> <li>(8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>(9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> </li> <li>• กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>• การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไว้แก่ถือนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท</li> </ul>

	<p>(Perpetual Bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่ใช้ลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</li> <li>● การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้</li> <li>(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</li> </ol> <p>ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ ดังกล่าว (ถ้ามี) ถือนั้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (3.1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ภายใต้หัวข้อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยอนุโลมด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>● กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ul> </li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)</li> <li>(2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</li> <li>(3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป</li> </ol> </li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน วิธีการกู้ยืมเงิน ลักษณะต้องห้ามของการกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินและเบิกเงินกู้ครั้งแรกภายในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน</li> </ol> </li> </ul> </li> </ul>
--	--



	<p>(2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใช้เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</p> <p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น</p> <p>(4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม</li> </ul> <p><u>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <p>(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น</li> <li>- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล</li> <li>- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)</li> </ul> <p>(3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(4) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>(ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้ออกรายงานหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ผู้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี</p>

	<p>(ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>(5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(6) การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(7) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (7) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยอนุโลม</li> </ul> <p>(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกลีโอนต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</li> </ul>
--	---

	<p>- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)</p> <p>(ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (ก) (ข) และ (ค) โดยอนุโลม</p> <p><u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</u></p> <p>(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)</li> </ul> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น</p> <p>นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสต์ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>
--	--

(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) ค่ารวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) ค่ารวมมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

**เงื่อนไขเพิ่มเติม:**

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้กล่าวข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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

- การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 และ 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

	<p>(1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ที่มีข้อมูลตามรายการอย่างนอยดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศ สร. 26/2555</p> <p>(ก) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19</li> <li>- อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้</li> </ul> <p>(ข) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุผลการไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น</p> <p>(2) เปิดเผยข้อมูลข้างต้นผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด</p>
<p><b>การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการละเอียดดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง</li> </ol> <p>ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือ ตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตกลงกัน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(2) ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา</li> <li>(3) ในกรณีที่ ทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบภายในห้า (5) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนารับที่กตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</p> <p>(5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสาระของรายการของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>• ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</li> <li>(2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</li> <li>(3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ol> <p>ในกรณีที่ ธุรกรรมในข้อนี้เป็น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย</p> </li> <li>• การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนกรขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้</li> </ul>

	<p>ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย</p>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็น การ ชัด แยก ทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือ (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>● เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</li> <li>(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>● ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ul>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฯ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่</li> </ul>

	<p>สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูล ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) งบการเงิน</li> <li>(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)</li> <li>(ค) รายงานประจำปี</li> <li>(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</li> </ul> <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย</li> <li>(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต้องกระทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน สัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>
--	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญาให้เป็นที่เปิดเผยตามหลักเกณฑ์ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่ เป็นข้อมูลตามรายงานประจำปี นอกจากการจัดทำและส่ง ข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นด้วย                 <ul style="list-style-type: none"> <li>อนึ่ง ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และ รายงานประจำปีให้เป็นที่เปิดเผยดังต่อไปนี้</li> </ul> </li> <li>(ก) ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ก. กรณีทั่วไป                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) และไตรมาส 3 (สาม) ฉบับ สอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละ ไตรมาสดังกล่าว</li> <li>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 (สอง) เดือนนับ แต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> </ul> </li> <li>ข. กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำ รอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- งบการเงินไตรมาส 1 (หนึ่ง) ไตรมาส 2 (สอง) ไตรมาส 3 (สาม) และไตร มาส 4 (สี่) ฉบับสอบทาน ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของ แต่ละไตรมาสดังกล่าว</li> <li>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 (สาม) เดือนนับ แต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 (สอง) ฉบับสอบทาน หรืองบ การเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยใน กรณีที่กองทรัสต์เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 (หก) เดือน ให้กองทรัสต์นำส่งงบ การเงินดังกล่าวภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนแรกของปีบัญชี</p> <li>(ข) ระยะเวลาในการนำส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี</li> </ul> </li> <li>(ค) ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี</li> </li></ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>- นำส่งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี</li> </ul> <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นใดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และตามประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ตามหลักเกณฑ์ระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ให้การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี</li> <li>รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น</li> <li>(ข) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul> </li> <li>(2) งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ทั้งนี้ หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด</li> <li>(3) รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำปีบัญชี</li> <li>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>สามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>ในกรณีที่มีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทุนทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามข้อ (ง) วรรคหนึ่ง โดมารวมในงบการเงินรวม กองทรัสต์ดังกล่าวต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย</p> <p>(5) กองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(ก) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน</p> <p>(ข) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน</p> <p>(6) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้กองทุนทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน</p> <p>(7) กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนทรัสต์มาแล้ว 7 (เจ็ด) รอบปีบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทุนทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่ เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลาและเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม</p>
--	--

	<p>ทั้งนี้ งบการเงินและเอกสารประกอบของกองทรัสต์ข้างต้นให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำ และจัดส่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด</li> <li>● การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทราสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</li> <li>(2) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่แสดงในรายงานตามที่กล่าวในข้อ “การจัดทำและการเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์” ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้                 <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคำนวณมูลค่าในช่วงเวลาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินหลักจนถึงวันก่อนวันที่มีการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในการคำนวณ โดยการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าต้องเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ข) ในกรณีที่เป็ทรัพย์สินหลักประเภทอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ (หากมี) หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากข้อ (1) ราคาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>
--	--

	<p>(ค) ใช้ตัวเลขทศนิยม ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล</li> <li>- มูลค่าหน่วยทรัสต์ ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทั้ง ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษดังกล่าวข้างต้นให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้กองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยรายงานความคืบหน้าดังกล่าวข้างต้นต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้</li> </ul> <p>(ก) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา</p> <p>(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย</p> <p>เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ</li> <li>● ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้</li> </ul> <p>(ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ</p>
--	---

	<p>(ข) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(ค) วันที่และราคาที่กำหนดอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>(ง) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>(จ) ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว</li> <li>● เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจส่งผลกระทบต่อเด็กกองทรัสต์</li> <li>(ข) เหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>(ค) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง</li> <li>(ง) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</li> <li>(จ) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน</li> </ul> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ การรายงานตามวรรคหนึ่งต้องแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสต์</p>
--	--

	<p>(2) รายละเอียดของเหตุการณ์ตามวรรคหนึ่ง เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น</p> <p>(3) แผนการแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีเป็นเหตุการณ์ตามข้อ (ค) และ ข้อ (ง)</p> <p>(4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (หากมี)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</li> </ul>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</li> </ul> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</li> <li>(2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</li> <li>(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามที่ระบุข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>● หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>● การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบปีบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศ สร. 26/2555 ได้ ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน</li> </ul> <p>ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าค้างรับด้วย</p>
<p>การขอมติ และการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>● การขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul> <p>โดยการดำเนินการขอมติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม</li> <li>(2) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมี</li> </ol> </li> </ol>



	<p>สิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือปฏิบัติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง</p> <p>(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือปฏิบัติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับ และมีสิทธิออกเสียง</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย</p> <p>การนับองค์ประชุมตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม</p> <p>▪ เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</li> <li>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> <li>(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>(6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้)</li> <li>(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้)</li> <li>(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> </ol>
--	--

	<p>(9) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(10) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ รวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการรับการแปลงสภาพ (หากมี) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อีกกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ul> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามข้อนี้ เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต</li> <li>(ข) สถานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว</li> <li>(ค) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วยและให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามข้อนี้ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p>
--	---

	<p>(2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เมื่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์</p> <p>(ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์ถือว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ถือว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์</li> </ul> <p>การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่าดังนี้</p> <p>(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย</p> <p>(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้</p>
--	--

	<p>(ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ตั้งได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>(ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น</p> <p>(3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม</li> </ul> <p>ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</li> </ul> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้</p>
--	---

ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีนี้ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

• วิธีการนับคะแนนเสียง และการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) วิธีการนับคะแนนเสียง

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

(2) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้นแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (ก) ข้างต้น หรือพิจารณาเรื่องผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (ข) ข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์กำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าววันนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

• เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

	<p>(1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้</p> <p>(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท</p> <p>(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ซ) การเลิกกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัท</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</li> <li>• ผู้ถือหุ้นบริษัทหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร.</li> </ul>

	<p>14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นบริษัท หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบริษัทหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และ (2) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</li> </ul>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นบริษัทที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> <li>ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้</li> </ul> </li> </ul>

	<p>ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัพย์สินอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</p> <p>(2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว</li> </ul> <p>(ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</li> </ul> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับ</li> </ul>
--	--



	<p>ดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติ หน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดย ให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิด ความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และ ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติ ทรัสต์</li> <li>• ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน กับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>
<p>การจำกัดความรับผิด ของทรัสต์ และการ ชดใช้ ความเสียหาย ให้แก่ทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ ความรับผิดต่อ บุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิด ต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหาย ที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติ หน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</li> </ul>
<p>การแต่งตั้ง เจือนไข และ วิธี การ เปลี่ยนแปลงและ ค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>• เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>(2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(3) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>(4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการ อนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(5) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>(6) ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ กข. 9/2552</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์และไม่ได้ทำให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของ ทรัสต์รายเดิม</li> <li>• ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>• หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</li> <li>• ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</li> <li>(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557</li> </ol> </li> <li>• ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</li> </ol> </li> </ul>

	<p>(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p><b>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>• ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำรงเงินกองทุนและจัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนให้แก่ทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ สช. 29/2555</li> <li>• ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหุ้นทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</li> </ul>
<p><b>ความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>• ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้</li> <li>• ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้</li> <li>• ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่</li> </ul>

	<p>ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือ หุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น แก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้น การทำการใด ๆ ของทรัสต์ หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้อง แล้ว</li> </ul> <p>ในการนี้เช่นว่า ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ชดเชย เยี่ยวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่ง พักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตาม ประกาศ สช. 29/2555</li> <li>(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</li> <li>(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555</li> </ol> </li> <li>ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มี มติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</li> </ul>
<p><b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</li> </ol> </li> </ul>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</li> <li>(2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(4) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</li> <li>(5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</li> </ol> </li> </ul>

<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พระราชบัญญัติทรัสต์</li> <li>• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>• หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</li> </ul>
<p><b>การเลิกกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</li> </ul>

	<p>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</p> <p>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>(5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(6) กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
--	---

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

หัวข้อ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	<p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่า หรือกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ ทรัสต์เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์) หรือภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์) และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p>
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของกองทรัสต์	<p>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นของทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ได้แก่ ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>
หน่วยทรัสต์	<p>ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) กองทรัสต์ได้ออกและเสนอ</p>



	<p>ขายหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสตรีเรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF) ซึ่งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์และเงินสดดังกล่าว เป็นดังนี้</p> <p>จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ [เป็นไปตามมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่กำหนด ณ วันรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF]</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 10.00 (สิบบ) บาท</p> <p>จำนวนหน่วยทรัสต์ และเงินสด [ไม่เกิน 196,019,681 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งหมื่นเก้าพันหกร้อยแปดสิบเจ็ด) หน่วย] และ 168,382,500 (หนึ่งร้อยหกสิบแปดล้านสามแสนแปดหมื่นสองพันห้าร้อย) บาท<sup>1</sup></p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมดรวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบบ้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น หรือภายใน 15 (สิบบ้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์)</li> <li>● ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงก้อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของ</li> </ul>

<sup>1</sup>หมายเหตุ:

- ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ต่อไป
- จำนวนเงินสดข้างต้นไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวมสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม

	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี)</p>
<p><b>เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่กล่าวมาข้างต้นสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในส่วนของค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เฉพาะสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee)</b> ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก</li> <li><b>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</b> ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</li> </ol> <p>อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ให้หมายความรวมถึง รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท บันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจากการรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและ</p>

	<p>การกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)</p> <p><b>3. อัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง</b></p> <p>อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณีการรับประกันกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(ทั้งนี้ ข้อตกลงในเรื่อง (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง และ (ข) การรับประกันกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์ได้ครบกำหนดระยะเวลาการมีผลใช้บังคับแล้ว)</p> <p><b>4. อัตราค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)</b></p> <p>ร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก</p>
--	---

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของ กองทุนรวม PPF และกองทุนรวม AIMIRT และลักษณะที่เปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุนรวม AIMIRT" หรือ "กองทุนรวม")
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์เพื่อธุรกิจรวมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทุนทรัสต์
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทุน
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทุน โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม PPF	ทรัสต์ของกองทุน AIMIRT
6.	ผู้มีชื่อเป็นผู้สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม PPF	ทรัสต์ของกองทุน AIMIRT
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทุน AIMIRT
8.	การล้มละลายเนื่องจาก การจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประมาณไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุนในปัจจุบัน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและ ต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม PPF จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ กองทุนรวม PPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึง	กองทุนรวม AIMIRT จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกิจรวมในตลาดทุน เพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจรวมในตลาดทุน และกองทุนรวม AIMIRT อาจเป็นกองทุนทรัสต์ที่ รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทุน AIMIRT ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ ประมาณหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อ ประชาชน และอาจดำเนินการเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑูของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	สิทธิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AAIMIRT" หรือ "กองทุน AAIMIRT")
	<p>ดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนเป็นอนุภาคก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม PPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาโอกาสโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	<p>อสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเขาจุดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทุนจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง และผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ของกองทุน AAIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเมื่อมีกำหนดปรับจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นของกองทุนจะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีข้อกำหนด</p>	<p>เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว และเมื่อกองทุน AAIMIRT รับโอนทรัพย์สินและภาระหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทุน AAIMIRT) ผู้จัดการกองทุนจะนำทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทุน AAIMIRT) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ที่มีกิจการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องหรือให้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่เช่าในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนจะมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยกรมมอบหมายหรือแต่งตั้ง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑูของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AIMIT" หรือ "กองทุน AIMIT")
14.	นโยบายการลงทุน	<p>กองทุนรวม PPF จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวม PPF ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม PPF ลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ กรมสิทธิในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 อนุมัติ และพื้นที่ก่อนประกาศจัดอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง</p> <p>การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ที่กองทุนรวม PPF อาจลงทุนได้ เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม PPF จะเป็นไปตามประเภทที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด</p> <p>กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นในสิทธิพิเศษในการอนุมัติการค้าเป็นงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ</li> <li>2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า</li> </ol>	<p>จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฏหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT จะลงทุน <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางตรง <p>กองทุน AIMIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทุน AIMIT จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสวามีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงานดังกล่าว หรือถึงเก็บสวามีเหลวดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของทรัพย์สิน โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ กองทุน AIMIT ได้ลงทุนใน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนครั้งแรก</li> <li>2) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</li> <li>3) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</li> <li>4) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3</li> <li>5) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4</li> <li>6) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5</li> <li>7) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AIMIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นของ อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุน AMIRT” หรือ “กองทุน AMIRT”)
			<p>8) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน AMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และกองทุน AMIRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม PPF ลงทุนครั้งแรก เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF</p> <p>1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม</p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักหรืออุปกรณ์ของกองทุน AMIRT โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทุน AMIRT โดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว</li> <li>2) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุน AMIRT</li> </ol> <p>2. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินอื่นของกองทุน AMIRT นอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก</p> <p>กองทุน AMIRT มีนโยบายจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น ตามประเภทที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทำทรัพย์สินหลักของกองทุน AMIRT ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สัญญาที่กำหนดค่าเข้าโดยอ้างอิงกับประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทุน AMIRT และ</li> <li>2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการค้าเงินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น</li> </ol>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุนร่วม AIMIRT” หรือ “กองทุนร่วม”)
15.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเขาลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเขาลงทุน	ผู้จัดการกองทุนร่วมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยดำเนินการเช่าในเขตกองทุนรวม การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้เช่าพื้นที่
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวม PPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม PPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะให้เช่าผลประโยชน์</li> <li>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม PPF หรือที่กองทุนรวม PPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF</li> <li>(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> </ol> </li> <li>2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม PPF มีสิทธิการเช่าตาม 1. (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวม PPF มีสิทธิการเช่าตาม 1. (ข) บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</li> <li>3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</li> </ol>	<p>กองทุนรวม AIMIRT อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักและ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</li> <li>(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม AIMIRT</li> <li>(ค) ดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนร่วม AIMIRT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนร่วม AIMIRT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนร่วม AIMIRT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และ/หรือ นำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนร่วม AIMIRT หรือที่กองทุนร่วม AIMIRT มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนร่วม AIMIRT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(จ) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนร่วม AIMIRT</li> <li>(ฉ) เป็นเงินหมุนเวียนของกองทุนร่วม AIMIRT</li> </ol> </li> </ol>



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันของ อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุน AMIRT” หรือ “กองทุน AMIRT”)
	รายการ	<p>PPF และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF</p>	<p>ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุน AMIRT” หรือ “กองทุน AMIRT”)</p> <p>(ข) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(ค) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทุน AMIRT</p> <p>(ง) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ได้แจ้งการออกบัตรชี้แจงเห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทุน AMIRT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์</p> <p>2. กรณีที่กองทุน AMIRT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุน AMIRT ตาม 1. (ค) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุน AMIRT หรือที่กองทุน AMIRT มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน AMIRT ตาม 1. (ง) ผู้จัดการกองทุน AMIRT ต้องแจ้งถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทุน AMIRT</p> <p>3. ส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุน AMIRT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(ก) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน AMIRT (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุน AMIRT จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน AMIRT)</p> <p>(ข) ในกรณีที่กองทุน AMIRT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับ การจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการยอมรับ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AIMIT" หรือ "กองทุน AIRT")
		<p>จากการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยทยอยทยอยประมาณปีละ 2 ครั้ง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="329 932 662 1213">ในกรณีที่กองทุนรวม PPF มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี</li> <li data-bbox="329 1213 662 1494">ในกรณีที่กองทุนรวม PPF มีกำไรสุทธิสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น</li> </ol> <p>อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และ/หรือ กำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวม PPF เกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>การจ่ายเงินปันผลตาม 1. และ 2. บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นวงเงินภายใน 90 วันนับแต่วันรอบบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแต่กรณี</p> <p>บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นวงเงินภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวงเงินเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่ไม่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการ</p>	<p>จากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน AIMIT (ในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราดังกล่าวแต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุนจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน AIMIT)</p>
17.	นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และประโยชน์ตอบแทนของกองทุน AIMIT	<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน AIMIT</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="662 932 695 1961">ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างภาค (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทุน AIMIT มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ AIMIT อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุน AIMIT หากกองทุน AIMIT มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</li> </ol> <p>อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดำรง</p>	<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน AIMIT</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="662 932 695 1961">1. ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างภาค (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทุน AIMIT มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ AIMIT อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุน AIMIT หากกองทุน AIMIT มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</li> </ol> <p>อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดำรง</p>

ลำดับ	รายการ	สิทธิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนรวม AIMIRT" หรือ "กองทุนรีด")
	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อินทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")</p> <p>จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีผลต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการไปเป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดภาวะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผอนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับการเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ</p>	<p>(ก) การชอมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรีด AIMIRT ตามแผนที่ทำหน้าที่อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทุนรีดได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้จัดการที่ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากกองทุนรีดของกองทุนรีดตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทุนรีดได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้จัดการที่ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัพย์สินที่สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทุนรีดมีกำไรสะสมที่อาจอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทุนรีดก็ตาม 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทุนรีดอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์ก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่กองทุนรีด AIMIRT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทุนรีดจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์แต่ละระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทุนรีดจะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์แต่ละปีตามที่ระบุไว้ในผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์เพื่อระบุผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์ในกำหนดเวลาที่ต่อไป</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑัง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AMIRT" หรือ "กองทุนทรัพย์สิน")
			<p>(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของวงเงินสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ 1.</p> <p>(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับ ไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	<p>ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุนทรัสต์ AIMIRT” หรือ “กองทุนทรัสต์”)</p> <p>สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น</p> <p>ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
18.	โครงสร้างเงินทุน	อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทุนรวม PPF อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ข้อมูลตามงบการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566)	
19.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
19.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือครองชื่อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(1)	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(3)	ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(4)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงินหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดง	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุนรวม AIMIRT” หรือ “กองทุนรวม”)
	สิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์		
(7)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหรือโอนหุ้นหรือหน่วยลงทุนหรือทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(8)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุนผู้จัดการทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้ เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
19.2	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม PPF หรือกองทุนรวม AIMIRT</b>		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทุน หรือ ผู้จัดการทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม AIMIRT
(4)	ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือ กองทรัสต์ AIMIRT <sup>1</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินหลัก</li> <li>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee): ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): <b>สัญญาเบื้องต้นที่ทรัสต์</b> ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <b>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการทรัสต์</b></li> </ol>

<sup>1</sup> ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและการของกองทุนรวม PPF กองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเบื้องต้นเดิมสัญญาที่กองทรัสต์ของกองทุนรวม AIMIRT โดยยกกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รายการ 1. - 4 ข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF อัตราของกองทุนรวม PPF ตามที่กำหนดในตารางข้างต้น) โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ โปรตพิจารณาภายใต้เพิ่มเติม ปกติตาม **ข้อ 4.2 และ ข้อ 4.9** ภายใต้ **วรรคที่ 1** ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ด้านหน้า

ลำดับ	รายการ	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")</p> <p>อนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมตาม 1. และ 2. ขาดต้นเหมาความรวมถึง รายได้ที่ กองทุนรวมได้รับจากบริษัท เป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ พาซิฟิซิตี จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อ สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่ กำหนดในสัญญาตกลงจัดสิทธิและการกระทำการ</p> <p>3. อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายใหม่ของทรัพย์สินหลัก สำหรับ สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่ารายเดิมที่ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่ารายใหม่จะมีระยะเวลา ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ลิดีลิตีได้รับค่านายหน้ากรณีผู้เช่ารายย่อยราย ใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุน รวมได้รับจากบริษัท เป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ลิฟวิ่ง แอนด์ พาซิฟิซิตี จำกัด หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิก สัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อ สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การรับประกันกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมได้ใช้ สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเป็นทองเป็นของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในกิจการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็น ของตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลง</p>	<p>ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.เอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท ("กองทรัสต์ AIMIRT" หรือ "กองทรัสต์")</p> <p>ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้อนุมัติทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของ ทรัพย์สินหลัก</p> <p>ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้อนุมัติทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของ ทรัพย์สินหลัก</p> <p>2. อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee): สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้อนุมัติทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้อนุมัติทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>3. อัตราค่านายหน้ากรณีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและ สัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วน ตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>4. อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายไป และ ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
-------	--------	--	--

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑูของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AMIRT" หรือ "กองทุน AMIRT")
	<p>ก่อตั้งสิทธิและการกระทำ</p> <p>4. อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก</p>	<p>5. อัตราค่านายหน้ากรณีผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 0.5 เดือนของค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>6. อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>7. ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee): <b>สัญญาเบื้องต้น</b> คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน <b>สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลของทรัพย์สิน</b> ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราตามที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 (สามจุดห้า) ต่อปี โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน</p> <p>ทั้งนี้ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางจะเริ่มคำนวณนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นไป และตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้ให้บริการจากพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น โดยการคำนวณจำนวนตารางเมตรสำหรับการคิดค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางจะคำนวณเฉพาะพื้นที่ของอาคารที่กองทรัสต์ลงทุน</p>	



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AIMIT" หรือ "กองทุน AIT")
(5)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน AIMIT ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน AIMIT
(6)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน AIMIT
(7)	ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขาย รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม PPF	ไม่มี
(8)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใด ตามมติของผู้ถือหุ้นรายละ 3.00 ของมูลค่าที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าใช้จ่ายประชุม	ไม่มี
(9)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปี บัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนแต่ละครั้ง จะกำหนดให้ไม่เกิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน AIMIT
(10)	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน AIMIT
(11)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุนรวม PPF	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของ อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุนทรัสต์ AIMIRT” หรือ “กองทุนทรัสต์”)
	หรือกองทุนทรัสต์ AIMIRT		
(12)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการรวมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.13 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIRT
(13)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ หรือ อัตราที่บริษัทจัดการรวมกำหนดกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ รวมกับบุคคลดังกล่าว
(14)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการรวมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.08 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIRT
(15)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายทำรายงาน หรือ บทวิจจัย	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอน สิทธิ	ไม่มี	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIRT
(17)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียม และค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องขาย หลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18)	ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทุนทรัสต์ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าธรรมเนียมในการขอจดทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมหรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (กองทุนรวม PPF หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท ("กองทุนสำรอง AIMIRT" หรือ "กองทุนสำรอง")
	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นกองทุนรวม PPF หรือกองทุนสำรอง AIMIRT ค่าธรรมเนียมในกาจัดหาหรือบริหารจัดการหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัสต์จะเขียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว		
(20)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสถานะเป็นหลักทรัสต์จะเขียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของมูลค่าแล้ว
(21)	ค่าใช้จ่ายในการทำเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทุนสำรอง AIMIRT และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำพิมพ์ และออกไปหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการตั้งบัญชีกองทุนรวม PPF หรือกองทุนสำรอง AIMIRT ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF หรือ	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนสำรอง AIMIRT

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AIMIT" หรือ "กองทุน")
	หน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIT		
(24)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณา หรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าวตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIT
(25)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIT
(26)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(27)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิทรัสต์ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรือกองทุน AIMIT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นของ อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMIRT” หรือ “กองทรัสต์”)
	ก่อสร้าง)		
(29)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(30)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในตนเองเดียวกัน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT
(31)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่ง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันของ อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF” หรือ “กองทุนรวม”)	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ.ไอ.เอ็ม. อินดัสเตรียล โกรท (“กองทุนทรัสต์ AIMIRT” หรือ “กองทุนทรัสต์”)
	จากสำนักงาน ก.ล.ต.		
(33)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF หรือกองทุนทรัสต์ AIMIRT โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทผู้จัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(34)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือ จ่ายเงินปันผล หรือประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์การค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(35)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล หรือ ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ AIMIRT
(36)	ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF หรือกองทุนทรัสต์ AIMIRT เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเป็นนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวมหรือกองทุนของ อินดัสเตรียล ปาร์ค ("กองทุนรวม PPF" หรือ "กองทุนรวม")	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท ("กองทุน AMIRT" หรือ "กองทุน AMIRT")
	ตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น		
(37)	คำตอบจากผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ทรัสต์ในระหว่างการทำบัญชีของกองทุนรวม PPF หรือกองทุน AMIRT จนถึงการจัดทำบัญชีแยกของกองทุนรวม หรือกองทุน AMIRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

**ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**  
**มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**  
**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**  
**บิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**

1. ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2566<sup>1</sup>

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	Pinthong Industrial Park Property Fund
ชื่อย่อ	:	PPF
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม <sup>1</sup>	:	2,345,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม <sup>1</sup>	:	2,449,573,449.39 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม <sup>1</sup>	:	10.9107 บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ของกองทุนรวม	:	10.00 บาท/หน่วยลงทุน
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	:	224,510,000 หน่วยลงทุน

*หมายเหตุ:*

<sup>1</sup> ข้อมูลตามประกาศรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2566

2. ข้อมูลการลงทุนและทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF มีจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ ประกอบด้วย

1. ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 59 ฐานิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (บิ่นทอง 1) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (“โครงการบิ่นทอง 1”)
2. ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 28 ฐานิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (แหลมฉบัง) (บิ่นทอง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (“โครงการบิ่นทอง 2”) และ
3. ที่ดิน และอาคารโรงงาน จำนวน 3 ฐานิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (โครงการ 3) (บิ่นทอง 3) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (“โครงการบิ่นทอง 3”)

โดยมีรายละเอียดของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ปรากฏตาม “ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF” ดังต่อไปนี้



ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

(1) โครงการบิณฑอง 1

ตั้งอยู่ที่: นิคมอุตสาหกรรมบิณฑอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บาน	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตารางวา
1.	1	1 A: 789/3	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	89987	1	0	44
2.		1 B: 789/4	1,188		89988	0	3	47
3.		1 C: 789/5	1,188		89989	0	3	47
4.		1 D: 789/6	1,188		89990	0	3	47
5.		1 E: 789/7	1,188		89991	1	3	53
6.	2	2 A: 789/11	1,566	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	89971	6	3	70
7.		2 B: 789/12	1,566					
8.		2 C: 789/13	1,566					
9.		2 D: 789/14	1,566					
10.		2 E: 789/15	1,566					

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่เศษของของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
11.	3	3 A1: 789/18	1,002	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง รวม 6 ยูนิต	100637	3	1	86
12.		3 A2: 789/19	1,076					
13.		3 A3: 789/20	1,002					
14.		3 B1: 789/21	1,243.40					
15.		3 B2: 789/22	1,064.40					
16.		3 B3: 789/23	1,243.40					
17.	4	4 A1: 789/28	1,080	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง รวม 7 ยูนิต	100670	7	2	92
18.		4 A2: 789/29	1,080					
19.		4 A3: 789/30	1,080					
20.		4 B1: 789/31	900					
21.		4 B2: 789/32	1,008					
22.		4 B3: 789/33	1,116					
23.		4 B4: 789/34	1,296					

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่เศษของของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
24.	5	5 A: 789/41	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 ยูนิต	89974	10	0	37
25.		5 B: 789/42	900					
26.		5 C: 789/43	676					
27.		5 D: 789/44	676					
28.		5 E: 789/45	580					
29.		5 F: 789/46	580					
30.	6	6 A: 789/47	1,116	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	185319	10	2	95.6
31.		6 B: 789/48	1,224					
32.		6 C: 789/49	1,332					
33.		6 D: 789/50	1,440					
34.		6 E: 789/51	1,692					
35.	7	7 A: 789/62	3,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 4 ยูนิต	185319	10	2	95.6
36.		7 B: 789/63	2,640					
37.		7 C: 789/64	2,160					
38.		7 D: 789/65	1,680					

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่เศษของของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
39.	8	8 A1: 789/90	1,368	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 3 ห้อง รวม 8 ยูนิต	185742	8	3	24.8
40.		8 A2: 789/91	1,476					
41.		8 A3: 789/92	1,080					
42.		8 B1: 789/93	1,368					
43.		8 B2: 789/94	1,368					
44.		8 B3: 789/95	1,944					
45.		8 C1: 789/96	1,620					
46.		8 C2: 789/97	1,620					
47.	10	10 A1: 789/132	4,380	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 7 ยูนิต	146321	16	2	82.6
48.		10 A2: 789/133	4,380					
49.		10 B1: 789/134	2,946					
50.		10 B2: 789/135	1,473					
51.		10 B3: 789/136	1,473					
52.		10 B4: 789/137	1,473					
53.		10 B5: 789/138	1,473					

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่เศษของของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
54.	14	14 B1: 789/150	1,230	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 ห้อง	165426	2	0	25.2
55.		14 C1: 789/152	1,130		165352	2	0	4.7
56.		14 C2: 789/153	1,130		165353	2	0	8.9
57.		14 C3: 789/154	1,130		165354	1	3	15.6
58.		14 C4: 789/155	1,130		165355	1	3	17.3
59.		14 C5: 789/156	1,130		165356	2	0	16.5

(2) โครงการเป็นของ 2

ตั้งอยู่ที่: นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (แหลมฉบัง) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บ้าน	พื้นที่ที่ซื้อขายของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร <sup>1</sup>	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
1.		9 A1: 150/12	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง รวม 9 ยูนิต	131704	5	3	67.7
2.		9 A2: 150/13	1,584					
3.		9 A3: 150/14	1,584					
4.		9 A4: 150/15	1,584					
5.	9	9 B1: 150/16	1,296					
6.		9 B2: 150/17	1,296					
7.		9 B3: 150/18	1,296					
8.		9 B4: 150/19	1,584					
9.		9 B5: 150/20	1,584					
10.	9/2	9/2 A: 150/42	5,056	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย	131705	12	1	56.4
11.	11	11 A: 150/52	4,087.20	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย				

<sup>1</sup>หมายเหตุ: ไม่รวมอาคารอนเนกประสงค์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเป็นทอง 2 เฟสคลังสินค้า ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า (พื้นที่ประมาณ 564 ตารางเมตร) โรงอาหารให้เช่า (พื้นที่ประมาณ 480 ตารางเมตร) และอาคารอนเนกประสงค์ให้เช่า (พื้นที่ประมาณ 375 ตารางเมตร) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,419 ตารางเมตร

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บาน	พื้นที่เศษของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร <sup>1</sup>	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			
						ไร่	งาน	ตร.วา	
12.		15 A1: 150/75	1,242		173117	1	2	50.5	
13.		15 A3: 150/77	1,242		173115	2	0	75	
14.		15 B1: 150/78	1,452		173119	0	3	18.8	
15.	15	15 B2: 150/79	1,452	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 หลัง	173123	2	0	86.7	
16.		15 B3: 150/80	1,452		173121	2	1	27.8	
		15 B4: 150/81	1,452		173124	2	1	20.4	
17.			1,452		173122	2	0	32.4	
18.	คลังสินค้า	คลังสินค้า A1: 150/1	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง รวม 11 ยูนิต	173125	0	0	44.8	
19.	คลังสินค้า	คลังสินค้า A2: 150/2	1,000						
20.	คลังสินค้า	คลังสินค้า A3: 150/3	1,000		129974	8	1	78.3	
21.	คลังสินค้า	คลังสินค้า A4: 150/4	1,000						
22.	คลังสินค้า	คลังสินค้า A5: 150/5	1,000						

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บาน	พื้นที่เศษของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร <sup>1</sup>	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
23.	คั่งดินคา	คั่งดินคา A6: 150/6	1,000					
24.	คั่งดินคา	คั่งดินคา B1: 150/7	1,000					
25.	คั่งดินคา	คั่งดินคา B2: 150/8	1,000					
26.	คั่งดินคา	คั่งดินคา B3: 150/9	1,000		129973	7	3	77.2
27.	คั่งดินคา	คั่งดินคา B4: 150/10	1,000					
28.	คั่งดินคา	คั่งดินคา B5: 150/11	1,000					



(3) โครงการเป็นของ 3

ตั้งอยู่ที่: นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ลำดับ	เฟส	เลขที่อาคาร: เลขที่บาน	พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)		
						ไร่	งาน	ตร.วา
1.	16	16 A: 221	2,400	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	177827	3	2	38.2
2.	16	16 B1: 221/1	2,700		3	2	41.4	
3.	16	16 B2: 221/2	2,700		4	0	27.8	

3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ราคาประเมินของทรัพย์สินของกองทุนรวมมูลค่า ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565<sup>1</sup> ที่จัดทำโดย บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 23 มกราคม 2566 สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินของกองทุนรวม		มูลค่า ณ วันที่	มูลค่าทรัพย์สินประเมิน ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (บาท)
1	โครงการปิ่นทอง 1	30 พฤศจิกายน 2565	1,458,000,000
2	โครงการปิ่นทอง 2	30 พฤศจิกายน 2565	757,000,000
3	โครงการปิ่นทอง 3	30 พฤศจิกายน 2565	130,000,000
<b>รวม</b>			<b>2,345,000,000</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ข้อมูลตามประกาศรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2566

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลง หรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเตรียล โกรท

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าว

1.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม PPF

1.1.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557

ผู้จะขาย

- บริษัท ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดินเลขที่ 69646, 89987, 89988, 89989, 89990, 89991, 89971, 100637, 100638, 100670, 89974, 173115, 173117, 173119, 173121, 173122, 173123, 173124, 173125, 177825, 177826, 177827 และ 185742 และ
- บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามโฉนดที่ดินเลขที่ 129973, 129974, 131704, 131705, 146321, 161576, 165426, 165352, 165353, 165354, 165355, 165356 และ 185319

ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมว่า (“ผู้จะขาย”)

ผู้จะซื้อ

ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”)

ที่ดิน รวมจำนวน 36 โฉนด และ อาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมจำนวน 90 ยูนิต ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดินข้างต้น โดยอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ ปรากฏตามสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกรวมถึง ส่วนควบที่ติดตริ้งตรวอยู่กัที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และงานระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งและใช้ประโยชน์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว รวมทั้ง สิทธิใด ๆ ที่ทรงอยู่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายใช้ในการ

**ราคาที่จะซื้อขาย**

ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้าแก่ผู้เช่ารายต่าง ๆ เป็นทาง  
ค้าปกติ

กองทุนรวมจะชำระราคาที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งสิ้นเป็น  
เงิน 2,244,078,786.30 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ  
ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในวันที่มีการจดทะเบียนโอน  
กรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคาร โรงงาน และคลังสินค้านี้ดังกล่าว

**เงื่อนไขบังคับก่อน**

- ทรัพย์สินที่จะซื้อขายรวมถึงส่วนดัดแปลง ปรับปรุง และต่อเติม และ/หรือ ส่วน  
หนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายได้ก่อสร้าง  
อย่างถูกต้องตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง  
โดยไม่มีภาระจำนอง และ/หรือ ข้อบกพร่องใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้  
ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อการประกอบกิจการอาคารโรงงาน  
และ/หรือ คลังสินค้า และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการอาคารโรงงาน  
และ/หรือ คลังสินค้าได้ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- ผู้จะขายมีสิทธิโดยสมบูรณ์และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่  
ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขายที่จำเป็นต้องมีโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย  
ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติการใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสาร  
อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้  
เสียของตน และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งมีสิทธิ  
ตามกฎหมายอื่นจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้  
และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายและการ  
ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใดที่จำเป็นและ  
เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายฉบับนี้ ซึ่ง  
รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการได้รับอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้าง และ/  
หรือ ใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้  
ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนรวม  
ได้รับโอนสิทธิในใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว
- คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการในส่วนที่เป็น  
สาระสำคัญ

- ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ฐานะทางการเงินของผู้จะขาย กิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย
- ผู้จะขายได้มีการจัดทำและส่งมอบเอกสาร ซึ่งแก้ไขเงื่อนไขกรรมกรรมความเสียหายให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว โดยให้มีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้จะขายตกลงที่รับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการโอนสิทธิตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าเบี้ยประกันภัยคืนแก่ผู้จะขายสำหรับกรรมกรรมความเสียหายข้างต้นนี้ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญา ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและผู้จะขาย และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ผู้จะขายตกลง และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้รับผลประโยชน์ดังกล่าว โอน และ/หรือส่งมอบซึ่งเงินค่าสินไหมทดแทนที่ยังไม่ได้ใช้เพื่อซ่อมแซมหรือปรับปรุงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีผู้จะขายได้สำรองเงินเพื่อใช้ซ่อมแซมหรือปรับปรุงความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขาย และ/หรือ ผู้รับผลประโยชน์มีสิทธิในเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว โดยไม่ต้องส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ จนกว่ากองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมกรรมที่ทำขึ้นอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายข้างต้น

**การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย**

คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานทะเบียนที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายในเวลา 14 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญานี้ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้อตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) พร้อมทั้งส่งมอบใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารหลักฐานแสดงความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หลักฐานอนุมัติจากหน่วยงานราชการ หลักฐานการอนุมัติจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งผู้จะขายมีอยู่หรือจะต้องมีอยู่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายหรือการเป็นผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ให้แก่กองทุนรวม ณ สถานที่ที่กองทุนรวมกำหนดในวันโอนกรรมสิทธิ์ และได้มีการชำระราคาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว

**ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์**

**คำรับรองของผู้จะขาย**

กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว

ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายและมีกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ โดยปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิยึดเหนี่ยว ภาระติดพัน การเช่าอยู่อาศัย การครอบครองหรือการเรียกร้องที่มีผลเสียหายอื่นใดที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินที่จะซื้อขาย นอกจากนี้ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวมไว้ก่อนวันที่ลงนามในสัญญา และผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวมแล้วทั้งหมด โดยข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้องทุกประการ

**คำรับรองของกองทุนรวม**

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

**ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ**

- ผู้จะขายจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการเจรจาและดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้เคียงกำหนด หรือหน้าที่อื่นใดที่ผู้จะขายในฐานะผู้ให้เช่าพึงกระทำ เพื่อเป็นการรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย
- ภายหลังจากที่ผู้จะขายได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จะขายจะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีตามสัญญาอื่นใดอันเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ยกเว้นการให้บริการบำบัดน้ำเสียและน้ำประปา ภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์
- ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่ผู้จะขายได้รับไว้จากผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดให้แก่กองทุนรวม โดยในเบื้องต้นจะส่งมอบเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินประกันทั้งหมด ให้แก่กองทุนรวมภายในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และสำหรับเงินประกันส่วนที่เหลือ ผู้จะขายจะส่งมอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ หากผู้จะขายได้รับเงินประกัน

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการ  
เลิกสัญญา

ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายหลังจากวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อีก ผู้จะขายจะส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่ กองทุนรวมภายในวันสุดท้ายของเดือนถัดไป

คู่สัญญาที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญาโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยเหตุอันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางกฎหมายหรือเกิดเหตุอื่นใด โดยไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้หนึ่ง ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตั้งแต่ร้อยละ 80 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายเท่าที่สามารถซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือ กองทุนรวมและผู้จะขายจะตกลงร่วมกันในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ซึ่งหากกองทุนรวมยังประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต้องใช้ระยะเวลาไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมและผู้จะขายตกลงร่วมกัน หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมจะใช้สิทธิยกเลิกการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือดังกล่าวโดยกองทุนรวมอาจคิดค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาจะไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ดังกล่าว
- (3) ในกรณีที่ผู้จะขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่กองทุนรวมได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะขายเหตุดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีหรือดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (3.1) เรียกให้ผู้จะขายดำเนินการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมอาจหักค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวออกจากราคาที่ซื้อขาย
  - (3.2) ให้เลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ออกไป โดยผู้จะขายจะต้องชำระเบี้ยปรับให้แก่กองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 8 ของราคาที่จะซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดต่อปี จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่

จะซื้อขายดังกล่าว หากกองทุนรวมเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพียงบางชิ้น ให้คำนวณอัตราเบี้ยปรับที่ผู้จะขายจะต้องชำระ ให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายชิ้นที่ได้เลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

- (4) ในกรณีที่ผู้จะขายได้ตกลงประนอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้จะขายในการปฏิบัติตามสัญญา ก่อทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที
- (5) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาดังกล่าวมีมูลค่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา

เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทุกฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาดังกล่าว และยอมไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้นเกิดจากความผิดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้หมายความรวมถึงค่าเสียหายจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้วย (ถ้ามี)

หมายเหตุ

จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา ตามหนังสือสัญญาดังต่อไปนี้

1. หนังสือสัญญาขาย รวม 15 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 69646, 89971, 89974, 89988, 89989, 89990, 89991, 100637, 100638, 100670, 177825, 177826, 177827 และ 185742) ระหว่าง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557
2. หนังสือสัญญาขาย รวม 8 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 173115, 173117, 173119, 173121, 173122, 173123, 173124 และ 173125) ระหว่าง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 และ



3. หนังสือสัญญาขาย รวม 13 โฉนด (ท.ด. 13) (ฉ. 129973, 129974, 131704, 131705, 146321, 161576, 165352, 165353, 165354, 165355, 165356, 165426 และ 185319) ระหว่าง บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557

1.1.2. สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557

ผู้ให้สัญญา

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ
- บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ซึ่งทั้งหมดเรียกรวมกันว่า (“ผู้ให้สัญญา”)

กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”)

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก

การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

ในกรณีที่ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีพื้นที่เช่าว่างอยู่ โดยไม่มีผู้เช่า (“พื้นที่รับประกัน”) ผู้ให้สัญญาจะเช่าพื้นที่รับประกันดังกล่าวนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาประกัน 3 (สาม) ปี นับแต่ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันที่ผู้ให้สัญญาจะเช่าดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรืออยู่นิตข้างเคียงในเพลเดียวกันในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ เว้นแต่ช่วงระยะเวลาที่มีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวมแทนผู้ให้สัญญาตามข้อกำหนดในข้อนี้ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี ดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่รับประกันนั้น หรืออยู่นิตข้างเคียงในเพลเดียวกัน ในกรณีที่พื้นที่รับประกันดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกดังกล่าวที่ผู้ให้สัญญาจัดหาเพื่อเช่าพื้นที่รับประกันเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวโดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลาการเช่าที่รับประกัน

**การประกันกรณีผู้เช่าเล็ก  
สัญญาเช่าก่อนครบกำหนด  
ระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่า  
ไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่า  
ครบกำหนดระยะเวลา**

เท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้ายไป  
ดังกล่าว

อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็น  
บุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 3 (สาม)  
ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณ  
ค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการ  
ปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้ง  
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏใน  
สัญญาฉบับนี้ (“**ยูนิตที่รับประกัน**”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด  
ระยะเวลาเช่า และ/หรือ ไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา  
ผู้ให้สัญญาตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยูนิตที่รับประกันนับแต่  
วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด  
ระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของยูนิตนั้น ๆ  
(แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันจดทะเบียน  
โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้ให้สัญญาจะรับประกันจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้  
ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้น ๆ  
โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าตามที่รับประกันดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระ  
ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ทั้งนี้ หากมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่า  
ยูนิตที่รับประกันยูนิตใดยูนิตหนึ่งกับกองทุนรวมแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใน  
ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ดังกล่าว อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าฉบับ  
ใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้  
เช่ารายเดิมสำหรับยูนิตที่รับประกันนั้น ๆ ทั้งนี้ หากบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้  
เช่าที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุน  
รวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้  
สัญญาตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว  
โดยให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตาม  
สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่นั้น และให้ระยะเวลา  
การเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมที่ย้าย  
ไปดังกล่าว

อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าที่เป็น  
บุคคลภายนอกตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 1 (หนึ่ง)  
ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จะไม่นำมาคำนวณ  
ค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการ

## ค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน

ปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนใช้สิทธิตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ทั้งที่มีอยู่ก่อนและภายหลังจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าว (“สัญญาเช่า”) ที่กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเป็นความผิดของผู้เช่า เนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบึงทองที่เป็นของผู้ให้สัญญาเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเอง ผู้ให้สัญญาตกลงเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจากกองทุนรวมจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขว่า (1) หากสัญญาเช่าระบุให้ผู้ให้เช่าสามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ให้กองทุนรวมดำเนินการนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าเช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาตามเหตุข้างต้นแล้ว จนกว่าผู้ให้สัญญาจะหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรือจนกว่าเงินประกันดังกล่าวจะหมดไป แล้วแต่เหตุการณ์ใดเกิดก่อน ทั้งนี้ หากเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ถูกนำมาใช้เป็นค่าเช่าจนครบจำนวนแล้ว และผู้ให้สัญญายังไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลือได้ ผู้ให้สัญญาจึงจะทำการชำระค่าเช่าทรัพย์สินแก่กองทุนรวมตามที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น (2) แต่หากสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถหักเงินประกันการเช่าได้ ผู้ให้สัญญาจะทำการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมที่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ไม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิมเพียงเท่าใด ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบในการชำระส่วนต่างของค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมเพียงเท่านั้น โดยผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวเป็นรายเดือนโดยจะชำระภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ที่ผู้ให้สัญญาจัดหาเพื่อเช่าพื้นที่ที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบอกเลิกเนื่องจากเหตุดังกล่าวข้างต้นเป็นผู้เช่าเดิมที่ย้ายมาจากพื้นที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายใหม่ได้ทำการย้ายออกมาเพื่อมาเช่าพื้นที่ตามวรรคนี้แทนจากกองทุนรวมโดยให้นำข้อกำหนดในข้อการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

### การดำรงสัดส่วนการถือหน่วย ลงทุนในกองทุนรวม<sup>1)</sup>

นี้มาบังคับใช้โดยอนุโลม จนครบกำหนดระยะเวลาการเข้าตามสัญญาเดิมของผู้  
เช่ารายใหม่

อนึ่ง เงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากผู้ให้สัญญาหรือผู้เช่าราย  
ใหม่ ตามที่กำหนดในวรรคแรกสำหรับระยะเวลาที่ไม่เกินกว่าระยะเวลาตาม  
สัญญาเช่าเดิมจะไม่นำมาคำนวณค่าตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า  
ในการหาผู้เช่ารายใหม่จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัท  
มหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน))  
จะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า  
ร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขาย  
ทั้งหมดในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม
- บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัท  
มหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน))  
ตกลงว่าตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุน  
รวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก บริษัท ปิ่นทอง  
อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด  
โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงจะ  
ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของ  
จำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จัด  
ทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อพ้นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่หน่วย  
ลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่น  
ทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน  
จำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลง  
จะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของ  
จำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จัด  
ทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด  
(ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง  
อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อ  
ภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนที่ต้องถือไว้เพื่อปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ เว้น  
แต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลซึ่งมีรายชื่อตามที่  
ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ หรือ

**สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)**

(2) เป็นกรณีอื่นใดที่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) รับรองต่อกองทุนรวมว่าหากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) ได้จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุน เบื้องต้นอันเนื่องมาจากข้อยกเว้นดังกล่าวข้างต้น บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) จะดำเนินการให้ผู้รับโอนหน่วยลงทุนนั้นลงนามในข้อตกลงที่จะร่วมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาข้อนี้กับกองทุนรวมด้วย ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาตกลงกระทำการฉบับนี้

- ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับแต่วันที่ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมผู้ให้สัญญารับรองต่อกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ว่าหากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ซึ่งผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่ธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือ ให้เช่าในลักษณะเดียวกันกับผู้ให้สัญญาหรือกองทุนรวม) ผู้ให้สัญญาตกลงให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา
- กรณีการให้กองทุนรวมหรือ REIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมหรือ REIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (“หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ”) เพื่อให้กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาลงทุนก่อน โดยที่หนังสือบอกกล่าวข้อเสนอจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่าง ๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (“ข้อเสนอ”) รวมถึงเปิดเผย

รายละเอียดของผู้ที่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (“**ผู้ซื้อบุคคลที่สาม**”) (ถ้ามี) โดยในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ตกลงจะเก็บรักษาความลับที่เกี่ยวกับชื่อและข้อเสนอของผู้ซื้อบุคคลที่สามดังกล่าว รวมทั้งลงนามในสัญญาเก็บรักษาความลับ (ถ้ามี) ตามที่ได้รับคำร้องขอจากผู้ให้สัญญาเป็นคราว ๆ ไป

- ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจากผู้ให้สัญญา กองทุนรวมหรือ REIT อาจใช้สิทธิดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยบอกกล่าวความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (“**หนังสือตอบรับข้อเสนอ**”) ไปยังผู้ให้สัญญา หรือ

(2) ตอบปฏิเสธการลงทุนหรือไม่ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร (“**หนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอ**”) ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะสามารถนำทรัพย์สินที่เสนอนั้น ๆ ไปขาย และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ โอนสิทธิครอบครอง และ/หรือ ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงให้แก่ผู้ซื้อบุคคลที่สามต่อไปได้ แต่ทั้งนี้ ข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นจะต้องไม่ดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT และหากผู้ให้สัญญามีข้อเสนอที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นดีกว่าข้อเสนอที่เสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT ผู้ให้สัญญาจะต้องนำข้อเสนอดังกล่าวมาเสนอให้แก่กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณาก่อน โดยให้ดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่สามารถดำเนินการเจรจา ตกลง หรือ เข้าทำสัญญากับผู้ซื้อบุคคลที่สามได้ภายใน 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาได้รับหนังสือตอบปฏิเสธข้อเสนอจากกองทุนรวมหรือ REIT แล้ว หากผู้ให้สัญญายังมีความประสงค์ที่จะจำหน่าย โอน หรือ ให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือ REIT ในการพิจารณาลงทุนก่อนดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้นโดยอาจกำหนดรายละเอียดของทรัพย์สิน รวมถึง ราคา ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนต่าง ๆ และเงื่อนไขการชำระราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่

**สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน**  
(Option to Invest) <sup>2</sup>

- หากกองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมหรือ REIT และผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง (หากจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- อย่างไรก็ตาม ผู้สัญญาตกลงและเข้าใจว่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยกองทุนรวมหรือ REIT นั้นขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนของ REIT มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติมได้ และ/หรือ เมื่อการเพิ่มทุนของกองทุนรวมหรือ REIT สำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนของ REIT มีมติไม่อนุมัติให้กองทุนรวมหรือ REIT ลงทุนเพิ่มเติม หรือหากกองทุนรวมหรือ REIT ไม่ดำเนินการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวแสดงความประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ไม่ถือว่าเป็นเหตุแห่งการผิดสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งไม่กระทบสิทธิของกองทุนรวมหรือ REIT ภายใต้สัญญาฉบับนี้

ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้สัญญาเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แทน ยังคงปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (“REIT”) ผู้ให้สัญญาตกลงให้สิทธิในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น แก่กองทุนรวมหรือ REIT เมื่อกองทุนรวมหรือ REIT ร้องขอ โดยมีเงื่อนไขว่ากองทุนรวมหรือ REIT จะต้องซื้อทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดในคราวเดียวกัน เว้นแต่เป็นกรณีที่ประเภทหรือคุณสมบัติของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมหรือ REIT ไม่สามารถลงทุนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยที่

- ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อ ตลอดจนระยะเวลาในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่ผู้สัญญาจะได้อตกลงกันต่อไป
- หากผู้สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อดังกล่าวได้ ให้ผู้ให้สัญญาแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน



**การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(REIT)**

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 จำนวน 2 (สอง) ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว และให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว หนึ่งในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวข้างต้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบร่วมกัน

ในกรณีที่มีกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใด ๆ กำหนดให้กองทุนรวมต้องแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) กองทุนรวมและผู้ให้สัญญาจะตกลงร่วมกันในการพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพดังกล่าว โดยหากกองทุนรวมและผู้ให้สัญญาตกลงที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT แล้ว ผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการช่วยเหลือกองทุนรวม เพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใด ๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT เป็นต้น

**คำรับรองและคำยินยอม**

ในกรณีที่กองทุนรวมตรวจพบภายหลังวันทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทุนรวม ผู้ให้สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี ยังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทุนรวม ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

**เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการ  
เลิกสัญญา**

- ในกรณีที่ผู้ให้สัญญารายใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้สัญญารายนั้นไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญารายนั้นได้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลมาจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่

**การเลิกสัญญาและการเรียก  
ค่าเสียหาย**

กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า สัญญา  
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาฉบับนี้

- ผู้ให้สัญญาบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพ  
เป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด  
(มหาชน)) และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุนไม่ปฏิบัติตาม  
ข้อตกลงเกี่ยวกับการดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตามที่  
กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้  
ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่ง  
การผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ซึ่ง  
กองทุนรวมมีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล  
ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท  
ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์  
ในหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
- คู่สัญญาผู้ให้สัญญารายใดได้ตกลงประณอมหนี้ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์  
เด็ดขาด หรือถูกฟ้องเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ  
อยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ  
ของผู้ให้สัญญารายนั้นต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุน  
รวมเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้สัญญารายนั้นในการชำระ  
หนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม  
โดยในการลงมติดังกล่าวมีผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือ กลุ่มบุคคล  
เดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอให้มีการลง  
มติเห็นชอบให้เลิกกองทุนรวม
- ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน  
และคลังสินค้า ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้เงื่อนไข  
ที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุ  
ดังกล่าวถือเป็นเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
- กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทั้งสอง  
รายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา  
ฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ รวมถึงเรียก  
ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในกรณีที่ต้องเลิกและมีการชำระบัญชีของ  
กองทุนรวม หรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ หากมี  
เหตุผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญา

- ผู้ให้สัญญาที่มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญา ตามสัญญาฉบับนี้อันเกิดจากความผิดของกองทุนรวม
- ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญา เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
  - (1) เมื่อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยข้อจำกัดทางกฎหมาย โดยเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา
  - (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้
  - (3) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้เกิดจากการเสนอของผู้ให้สัญญารายใดรายหนึ่ง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาดังกล่าวในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้วยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

หมายเหตุ:

/1 ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการข้างต้น เป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันเฉพาะกับกองทุนรวม PPF และหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF เท่านั้น และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้ข้อตกลงนี้มีผลผูกพันต่อเนื่องไปเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นข้อตกลงกระทำกรอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการแต่อย่างใด ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมจึงจะไม่มีผลผูกพันต่อเนื่องไปยังกองทรัสต์ AIMIRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเมื่อข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมได้ระงับไปแล้ว ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการ

กรรมการ ณ วันอินทรีพัสสินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จึงจะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ต้องโอนให้กองทรัสต์ AIMIRT (รายละเอียดเป็นไปตามข้อ 4.3 ภายใต้วาระที่ 1 ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ด้านหน้า)

- /2 ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำข้างต้น จะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาดังกล่าวทั้งข้อ โดยให้มีผลในวันอินทรีพัสสินและภาวะ ดังนั้น ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ ณ วันอินทรีพัสสินและภาวะ ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT นั้น จะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติในเรื่องดังกล่าว และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอินทรีพัสสินและภาวะของกองทุนรวม PPF ไปรวมกับกองทรัสต์ AIMIRT แล้ว (รายละเอียดเป็นไปตามข้อ 4.3 ภายใต้วาระที่ 1 และตามวาระที่ 2 ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ด้านหน้า)

1.1.3. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557<sup>1/</sup>

<p><b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน))</p>
<p><b>กองทุนรวม</b></p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่บริหาร</b></p>	<p>ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในครั้งแรก</p>
<p><b>ระยะเวลาในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 5 (ห้า) ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุตามสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</li> <li>• ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโชยณดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้ ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ทั้งนี้กองทุนรวมจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่ชักช้า และกองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร</li> </ul>
<p><b>หน้าที่ของกองทุนรวม</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างเต็มที่ ภายใต้โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</li> <li>• ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>

## คำตอบแทน

- รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับคำตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าตอบแทนในจำนวนเท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้ของกองทุนรวมจากค่าเช่าและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนพิเศษในจำนวนเท่ากับร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่บริหาร

อนึ่ง การคำนวณค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตาม (1) และ (2) ข้างต้น ให้หมายรวมถึง รายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)) และ/หรือ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อันเนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการด้วย

- (3) ค่านายหน้าขายทรัพย์สินที่บริหารในจำนวนเท่ากับร้อยละ 3 ของราคาขายทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินที่บริหารนั้นจะกระทำได้ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 (หนึ่ง) ปี
- (4) ค่านายหน้าหาผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าทรัพย์สินที่บริหารแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสัญญาเช่าใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 (สาม) ปี ขึ้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับเงินหรือคำตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (ปัจจุบันได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ปันทอง

**คำรับรองของผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์**

อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคเคจ จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด) หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การประกันในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของตนเองตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) – (4) ข้างต้น ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ณ วันที่ทำสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มิได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

**คำรับรองของกองทุนรวม**

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงฉบับที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ โดยกองทุนรวมได้ปฏิบัติตามกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้

การเลิกสัญญา

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

- (1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา
  - (2) ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
  - (3) ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
  - (4) ในกรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
  - (5) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม หรือกฎหมายใด ๆ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดไม่ได้ดำเนินการหรือไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น
  - (6) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ ตามประมาณการกำไรสุทธิ (Budgeted Net Property Profit) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 (สอง) ปี เว้นแต่ในกรณีมีเหตุสุดวิสัย
  - (7) ในกรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 (สาม) เดือน กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ได้
- ทั้งนี้ อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ให้คิดคำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยเช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด (Net Leasable Area) โดยจำนวนพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมถึงพื้นที่ที่ไม่สามารถปล่อยให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย



**ผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา**

หรือเนื่องจากการซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว หรือพื้นที่ที่เช่าโดยผู้ให้สัญญาตามสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน (Monthly Report) ในการคำนวณอัตราการปล่อยเช่าดังกล่าว

- (8) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน สำหรับระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ (2) หรือ (8) ข้างต้น

เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ในการเก็บข้อมูลเป็นความลับตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริง สำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้

**หมายเหตุ:**

- /1 ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ PPF ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ข้างต้น และได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค แล้วนั้น กองทรัสต์ AIMIRT และปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ตกลงจะยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับโอนมาดังกล่าว และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่โดยตรงกับปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค โดยการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (รายละเอียดเป็นไปตาม **ข้อ 4.3** ภายใต้ **วาระที่ 1** ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ด้านหน้า)

1.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF

กองทุนรวม PPF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวม PPF ลงทุน ซึ่งผู้เข้าในแต่ละโครงการจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กับกองทุนรวม PPF ซึ่งจำนวนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ที่กองทุนรวม PPF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2566 มีรายละเอียดผู้เข้าในแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิต โรงงาน / คลังสินค้า	จำนวนสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ (ฉบับ)
ปิ่นทอง 1	10	59	44
ปิ่นทอง 2	5	28	12
ปิ่นทอง 3	1	3	3
<b>รวม</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>59</b>

1.3. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม PPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

2. สถานะการดำเนินการ

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1. และร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของ  
ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค



บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด  
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ฉบับเฉพาะ

เลขที่ SCA-2023-137  
วันที่ 20 กรกฎาคม 2566  
เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานและขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1, 2 และ 3 เลขที่ 150/1-6, 150/7-11, 150/12-20, 150/42, 150/52, 150/75, 150/77-81, 221, 221/1-2, 789/3-7, 789/11-15, 789/18-23, 789/28-34, 789/41-51, 789/62-65, 789/90-97, 789/132-138, 789/150 และ 789/152-156 ถนนสายบ้านเนินผาสุข-บ้านมาบเชิง (ทล.331) ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 89987-89991, 89971, 100637-100638, 100670, 89974, 185319, 69646, 185742, 146321, 165426, 165352-165356, 131704-131705, 161576, 173115, 173117, 173119, 173121-173125, 129973-129974 และ 177825-177827 จำนวน 36 แปลง รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 151-1-87.1 ไร่ หรือ 60,587.1 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสวนพัฒนาควม
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
ภาระผูกพัน	โฉนดเลขที่ 165355 (ลำดับที่ 19) ลงวันที่ 18 พ.ย.2565 เข้ามีกำหนดห้าปี นับแต่ 1 พฤศจิกายน 2564-31 ตุลาคม 2569 ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ผู้เช่า : บริษัท ทีเอ็นอาร์ไอโอซีเอ็นซี จำกัด รายละเอียดสัญญาเช่า : เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 789/155 เพื่อใช้เป็นอาคารโรงงาน ค่าเช่ารวม 6,287,400.00 บาท (โดยชำระเดือนละ 104,790.00 บาท)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1, 2 และ 3 เป็น ถนนภายใต้การจัดสรร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 24 พฤษภาคม 2566 และ วันที่ประเมิน 1 มกราคม 2567
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) - มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 1,715,790,000.00 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสิบห้าล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นเงิน 2,386,630,000.00 บาท (สองพันสามร้อยแปดสิบล้านหกแสนสามหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางณัชชา รัตนเพชร)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

**แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)**

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม AIMIRT เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องทั้งหมดที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อเลิกกองทุนรวม PPF โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นผู้จัดทำการของทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งนี้ ตามประกาศที่ พจ. 34/2559 และ พจ. 49/2555 ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการใน 165 วัน และภายหลังจากที่ผู้จัดทำการของทรัสต์และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการของทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการดังต่อไปนี้ (โดยเป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดทำการของทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาวะหนี้ที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี)) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการของทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชวน”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่ได้เพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการของทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชวน ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2566
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมในวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดการจ่ายเพื่อให้สิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดการจ่ายเพื่อให้สิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินพร้อมเงินสด
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และรับหน่วยทรัพย์สินของทรัพย์สิน AIMIRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เขาเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นรายที่มีสิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินพร้อมเงินสด	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินพร้อมเงินสดอย่างน้อย 14 วัน โดยคาดว่าจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินพร้อมเงินสดจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567 หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว  อย่างไรก็ดี หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว คาดว่ากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการซื้อขายหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินพร้อมเงินสดจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
6)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม PPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องของกำหนด
7)	ผู้จัดการทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยการส่งมอบหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่บริษัทจัดการจะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT	ในการนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มต้นดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567 อย่างไรก็ตามหากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่
8)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม PPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT
9)	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่	โดยไม่มีชั่งษา

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
ผู้ถือหน่วยลงทุน	(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัพย์สินที่รวมเงินสด ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ	ผลบังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินและบริษัทผู้จัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยไม่ได้รับ
10)	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือเอกสารที่มีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนทรัพย์สิน (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	สิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมเงินจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว กองทรัพย์สิน AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัพย์สิน AIMIRT ในกรณีดังกล่าว
11)	ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้หน่วยทรัพย์สินของกองทุน AIMIRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2567
12)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม PPF เว้นแต่ได้รับพัฒนาจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
13)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม PPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

**หมายเหตุ** เป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวม PPF พยายามที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์สินของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัพย์สิน AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี) และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



### ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ภาษี

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT มีภาระภาษีต่างจากกองทุนรวม PPF และภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1.1 ภาระภาษีของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT

ภาระภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ ตามมาตรา 40 (4) (ก)*	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตาม ประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ: \* เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

1.2 ภาษีจากการถือหน่วยลงทุนและการถือหน่วยทรัสต์

• ภาระภาษีจากส่วนแบ่งของกำไร/ประโยชน์ตอบแทน\*

มีความเหมือนและแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และภาระภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของ ส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมา รวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>• ผู้มิได้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษี ช้อน</li> </ul> <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลาย ระยะเวลา รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้อง นำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</li> <li>• บริษัทต่างประเทศที่มีได้ ประกอบ กิจการในไทย</li> </ul>	<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย) : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสีย ภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</li> <li>• บริษัทต่างประเทศที่มีได้ ประกอบ กิจการในไทย</li> </ul>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของ ส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของ ประโยชน์ตอบแทน
<ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>

หมายเหตุ: \* ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนกรกฎาคม 2566

• **ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)\***

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกิน มูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกิน มูลค่าหน่วยทรัสต์
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย</li> <li>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul> <p>“ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด</p>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย)</li> <li>: ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20</li> <li>บริษัทต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย</li> <li>: ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	

หมายเหตุ: \* ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนกรกฎาคม 2566

2. **ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF ในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT**

รายละเอียดค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF ในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

นอกจากนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF อาจได้รับผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และความแตกต่างระหว่างค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม PPF และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

3. **การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF**

กองทุนรวม PPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกและเสนอขายเพื่อแลกเปลี่ยนกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยหน่วยทรัสต์ที่ได้รับดังกล่าวกำหนดจากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทุนรวม PPF จะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,550,450 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 75 ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมด้วย หรืออาจถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยลงทุน (หน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF) มีอัตราส่วนต่ำลง

4. **ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะรับโอนมา**

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF จะถูกบันทึกบัญชีเข้ารวมกับงบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ และเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระให้แก่กองทุนรวม PPF

ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้น ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับโอนภาระ และทุนจดทะเบียน

เพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งที่ตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือ ความนิยมติดลบ (Negative goodwill) และจะไม่มีผลกระทบกับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ AIMIRT จากการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายใต้กองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวม PPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบและสอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการประเมิน (กล่าวคือ ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน) เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยในกรณีที่เกิดผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน จะบันทึกเป็นกำไรสะสมในส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในขณะที่หากเกิดผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน รายการดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจทำให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปเงินปันผลได้ลดลงหากมีกำไรสะสมไม่เพียงพอ และทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าว โดยหากกองทรัสต์มีกำไรสะสมไม่เพียงพอในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีดังกล่าว อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการลดทุนโดยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี  
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินด์สเตอร์เรียล ปาร์ค**

การแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ <sup>1</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>	
1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	4,500,000 บาท
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	300,000 บาท
3. ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (EGM)	250,000 บาท
4. ค่าชำระบัญชีกองทุนรวม และการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	100,000 บาท
5. ค่าใช้จ่ายสอบบัญชีงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุน	500,000 บาท
6. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เช่น การจัดส่งเอกสาร และค่าประกาศต่าง ๆ	ตามที่จ่ายจริง
<b>ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ <sup>2</sup></b>	
1. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 <sup>3,4</sup>
2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 <sup>3,4</sup>

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2566 โดยยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (Out-of-Pocket) และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

<sup>2</sup> ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นโบทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

<sup>3</sup> ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566

<sup>4</sup> ในกรณีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ไม่ได้ได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีภาระค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มเติม ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า และ/หรือ อากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ  
การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินด์สเตอร์เรียล ปาร์ค เข้าไปรวมกับ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเตอร์เรียล โกรท  
และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิณฑอง อินด์สเตอร์เรียล ปาร์ค กับ  
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม อินด์สเตอร์เรียล โกรท พร้อมเงินสด และข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิ  
ในการลงทุนในทรัสต์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ  
ระหว่างกองทุนรวมบิณฑอง อินด์สเตอร์เรียล ปาร์ค กับ บริษัท บิณฑอง อินด์สเตอร์เรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)  
และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับ  
จากการแปลงสภาพ และข้อดีข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ของ



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

โดย



บริษัท สิลม แอดไวซอรี จำกัด

วันที่ 1 กันยายน 2566



วันที่ 1 กันยายน 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“PPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“AIMIRT”) เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”) เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT โดยมีรายละเอียดการทำรายการปรากฏในส่วนที่ 3 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ และมีวาระที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพ PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับคำตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด
2. พิจารณานุมัติข้อเสนอขอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
3. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
4. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีไชบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีไชผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
6. พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
7. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF นี้ กับวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF จะถูกยกเลิกไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PPF จึงจะเป็นองค์ประชุม

โดยการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ส่วนการชำระบัญชีของกองทุนรวม

รวมถึงการเลิกกองทุนรวมจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วย  
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการนี้ SCBAM จึงได้มีมติแต่งตั้งบริษัท สีสม แอดไวเซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้  
ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ต่อผู้ถือหุ้นของ PPF เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา  
ลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่าง ๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยม  
ตำแหน่งที่ 2 ตำแหน่งที่ 3 หรือตำแหน่งที่ 4 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดง  
ในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 แผนการแปลงสภาพของ PPF	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 9
3.4 ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 3 หน้า 10
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อเสียของการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.4 ข้อดีของการไม่แปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.5 ข้อเสียของการไม่แปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.6 ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.7 การวิเคราะห์ผลตอบแทนกรณีแปลงสภาพและไม่แปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
4.8 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ	ส่วนที่ 4 หน้า 18
ส่วนที่ 5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปั้นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
- เอกสารแนบ 2 ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
PPF	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
AIMIRT	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท
AIM	: บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
SCBAM	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
BAY	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
PIN	: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
LVF	: บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
JWD Cold Storage	: โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น)
JWD Datasafe	: โครงการดาต้าเซฟ (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
JDW Land	: โครงการเจดับเบิลยูดี (พื้นที่เปล่า)
JWD Pacific	: โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ทรัพย์สินประเภทคลังห้องเย็น)
JWD Nava	: โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
TIP 5 & 8	: โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
TIP 7	: โครงการทิพย์ 7 (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
TIP 8	: โครงการทิพย์ 8 (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
SCC WH	: โครงการสยามเคมี (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
SCC Tank	: โครงการสยามเคมี (ทรัพย์สินประเภทถังเก็บสารเคมีเหลว)
BIP	: โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
Chewa	: โครงการชีวาทัย อมตะซิตี (ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน)
Thai Taffeta	: โครงการไทยแทฟเฟต้า (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
MS	: โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ (ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า)
LF	: โครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน)
LF Land	: โครงการลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (พื้นที่เปล่า)
PCW	: โครงการพีซีเอส วู้ด อินดัสทรี (ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน)
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
การแปลงสภาพ	: การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
TSD	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

**คำย่อ**

**หมายถึง**

ประกาศ ทจ. 34/2559

: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ประกาศ ทจ. 49/2555

: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

ตามที่ AIM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT ได้มีหนังสือถึง SCBAM ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของ PPF แสดงความประสงค์ที่จะให้ AIMIRT พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมี AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 และประสงค์จะให้ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด โดย AIM ได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของ PPF โดยรวม เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพ PPF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการเข้าลงทุนของ AIMIRT ในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ถือหุ้นของ PPF และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ PPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และ PPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจาก PPF ให้แก่ AIMIRT จะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว AIMIRT และ PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้ PPF โอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ให้แก่ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ต่อไป โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ PPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ PPF และ PPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพ PPF ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของ PPF ที่จะโอนให้แก่ AIMIRT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของ PPF (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของ PPF ทั้งหมดที่ PPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของ PPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้

- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรายหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของ PPF

ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชี PPF โดยการเลิก PPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละราย โดยในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่ PPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรายตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นรายละรายที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นรายละรายที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละราย ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละราย ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายละรายของ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ในครั้งนี้

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดที่กองทุนรวม PPF ได้รับนั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหุ้นรายละรายถืออยู่ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกันพิจารณากำหนด

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งคือจำนวนหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของ PPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของ PPF จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดดังกล่าว และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ PPF และรับหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นรายละรายของ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ PPF จากผู้ถือหุ้นรายละรายที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ PPF แต่อย่างใด

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของ SCBAM ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 จึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายละรายของ PPF ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 เพื่อพิจารณาวาระการประชุม ดังนี้

1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพ PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด
2. พิจารณานุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
3. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

4. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
6. พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
7. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีผลให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF นี้ กับวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF จะถูกยกเลิกไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PPF จึงจะเป็นองค์ประชุม

โดยการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม

ในการนี้ SCBAM จึงได้มีมติแต่งตั้งบริษัท สิลม แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

### ข้อดีของการแปลงสภาพ

#### 1. ความยืดหยุ่นในการลงทุน

ปัจจุบัน นักลงทุนเล็งเห็นถึงข้อดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์มากกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้	Positive Lists ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร	ทำได้ (ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม)

นอกจากนี้ การมีสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ AIMIRT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งการลงทุนทางตรงและการลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากการมีสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถลงทุนทางตรงได้เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ดังนั้น การแปลงสภาพในครั้งนี้ จะทำให้มีความ



ยืดหยุ่นในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ซึ่งอาจช่วยดึงดูดให้นักลงทุนภายในประเทศและนักลงทุนต่างชาติเข้าลงทุนได้มากยิ่งขึ้น

## 2. ความสามารถในการขยายการลงทุนที่เพิ่มขึ้น

PPF มีข้อจำกัดในการเพิ่มทุน เนื่องจากประกาศ ส.น. 25/2552 กำหนดให้ PPF ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จึงทำให้ PPF ไม่สามารถระดมเงินทุนจากการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF เปลี่ยนสภาพกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการที่ AIMIRT ไม่มีข้อจำกัดในการระดมทุน ทำให้ PPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินและกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนได้มากยิ่งขึ้น

## 3. เพดานในการกู้ยืมเงินสูงขึ้น

ปัจจุบัน PPF สามารถกู้ยืมเงินได้ร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์สุทธิ ในขณะที่การมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะทำให้ AIMIRT สามารถกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป จึงทำให้ AIMIRT มีความคล่องตัวในการกู้เงินมากยิ่งขึ้น และมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้มีโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้น

## 4. บริหารโดยผู้มีความเชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT ทรัพย์สินของ PPF ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสินทรัพย์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง จะถูกโอนไปยัง AIMIRT โดยมีแผนที่จะตั้ง AIM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อบริหารทรัพย์สินของ PPF โดย AIM เป็นบริษัทที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

### ข้อเสียของการแปลงสภาพ

#### 1. ภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังแปลงสภาพ

ปัจจุบัน PPF ไม่มีการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม หลังการแปลงสภาพเป็น AIMIRT คาดว่าจะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF จะต้องรับภาระหนี้เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพจากการกู้ยืมเงิน

#### 2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไม่ว่าการแปลงสภาพจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพและสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม จะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และค่าชำระบัญชี เป็นต้น โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการแปลงสภาพดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่าย (บาท) <sup>1</sup>
ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ	4,500,000
ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม	300,000

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่าย (บาท) <sup>1</sup>
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (EGM)	250,000
ค่าชำระบัญชีของกองทุนรวมและการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	500,000
ค่าใช้จ่ายสอบบัญชีงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุน	100,000
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ: 1 เป็นการประมาณการค่าใช้จ่าย ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายตรงจ่าย (Out-of-Pocket) โดยค่าใช้จ่ายนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ที่มา: บริษัทจัดการของ PPF

### 3. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) จากการเพิ่มทุนในอนาคต

ในกรณีที่ AIMIRT มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ AIMIRT ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือมีการเสนอขายบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่นักลงทุนทั่วไป

### 4. สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF ซึ่งจะไม่ถูกโอนสิทธิไป AIMIRT

สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ระบุว่า ตลอดระยะเวลาที่ PIN และ/หรือ LVF และ/หรือ บุคคลที่ PIN และ/หรือ LVF เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) PIN และ LVF ให้สิทธิแก่ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของ PIN และ/หรือ LVF ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น เมื่อ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ร้องขอ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ดังนั้น ในการแปลงสภาพ PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของ PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่ AIMIRT นั้น จะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่า การที่สิทธิดังกล่าวไม่ถูกโอนไป AIMIRT ไม่เป็นการทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์แต่อย่างใด เนื่องจาก ในปัจจุบัน PPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก ดังนั้น PPF จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม กล่าวคือ ในกรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพเป็น AIMIRT ตามแผนการแปลงสภาพ PPF จะยังคงไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้

### ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพ

#### 1. ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นตามแผน

ในการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT มีความเสี่ยงจากหลายปัจจัยที่จะทำให้การดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน เช่น

1. การแปลงสภาพ PPF เข้าร่วมกับ AIMIRT จะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งหากกระบวนการดังกล่าวไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะส่งผลให้ PPF ไม่สามารถทำการแปลงสภาพเข้าร่วมกับ AIMIRT ได้ แต่ยังคงเกิดค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพบางส่วน

2. AIMIRT ชัดตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และมี SCBAM เป็นทรัสต์ ดังนั้นแปลงสภาพของ PPF จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการกอสหิทธิในทางทรัพย์สินของ PPF ให้แก่ทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่ PPF โดยบริษัทจัดการของ PPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่ PPF

## 2. ความเสี่ยงจากเพดานการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้น

การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้เพดานการกู้ยืมเงินสูงขึ้นเป็นร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป ซึ่งหากมีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไป อาจส่งผลต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืม ซึ่งอาจส่งผลให้ AIMIRT ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้ได้ และอาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ AIMIRT และส่วนแบ่งกำไรที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

## 3. ความเสี่ยงจากการไม่ได้อนุมัติการกู้ยืม

หากผู้ถือหุ้นลงทุนของ PPF อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอาจจ่ายในรูปของส่วนแบ่งกำไรหรือเงินลดทุน (แล้วแต่กรณี) ซึ่งที่ปรึกษา คาดว่า AIMIRT จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการจ่ายเงินจำนวนดังกล่าว ดังนั้นหาก AIMIRT ไม่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินดังกล่าวหรือได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจำนวนต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลให้ PPF ไม่สามารถแปลงสภาพตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุนได้

ทั้งนี้ ปัจจุบัน AIM ได้รับข้อเสนอวงเงินสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ย รวมทั้งเงื่อนไขเบื้องต้น (Indicative Termsheet) จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งภายในประเทศ

## 4. ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังการแปลงสภาพจาก PPF เข้าร่วมกับ AIMIRT PPF จะมีข้อจำกัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลดลง ทั้งนี้ การที่ AIMIRT สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ก็อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หากผลประกอบการไม่เป็นตามที่คาดการณ์ ซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้จากการกู้ยืมของ AIMIRT และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

## การวิเคราะห์ผลตอบแทนกรณีแปลงสภาพและไม่แปลงสภาพ

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ระหว่างงวดปี 2567 ถึงงวดปี 2596 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับจากมุมมองต่างๆ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล (Dividend Yield) ในกรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพเข้าร่วมกับ AIMIRT และ PPF มีการแปลงสภาพเข้าร่วมเป็น AIMIRT โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. กรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพ: PPF จะดำเนินการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ตามการดำเนินงานในปัจจุบัน

2. กรณีที่ PPF มีการแปลงสภาพ: PPF จะดำเนินการแปลงสภาพเป็น AIMIRT โดยมีอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ PPF และ AIMIRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT และดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของ AIMIRT และเพื่อใช้ชำระเป็นเงินลงทุนและเงินปันผลรวมกัน 0.7500 บาทต่อหน่วย (ซึ่งในการประมาณการ ที่ปรึกษา ใช้สมมติฐานให้มีการชำระเงินลงทุนและเงินปันผลรวมกันจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย) โดยมีสมมติฐานว่า PPF จะมีการแปลงสภาพ ณ สิ้นปี 2566

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ได้รับจากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่า จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ PPF และ/หรือ AIMIRT นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของ PPF และ/หรือ AIMIRT อาจส่งผลให้ประมาณการทางการเงิน อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล (Dividend Yield) เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียดการประมาณการทางการเงิน ดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	ไม่แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
ก่อนหักภาษี	7.89	8.01	0.12
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	7.07	7.16	0.09
นิติบุคคลไทย (จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	6.21	6.27	0.06
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	6.21	6.27	0.06
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	7.07	7.16	0.09
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	7.07	7.16	0.09

อัตราผลตอบแทนของเงินปันผล/ผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาทต่อหน่วย)	ไม่แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
ก่อนหักภาษี	6.77	7.53	0.76
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	6.09	6.78	0.69
นิติบุคคลไทย (จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	5.41	6.02	0.61
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	5.41	6.02	0.61
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	6.09	6.78	0.69
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	6.09	6.78	0.69

หมายเหตุ: ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล ที่ปรึกษา ได้ทำการหักเงินลงทุนและเงินปันผลจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย ออกจากราคาหน่วยลงทุนของ PPF ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 (ราคา 11.20 บาทต่อหน่วย) และทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลด้วยข้อมูลดังกล่าว

ที่ปรึกษา พิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT พบว่าการแปลงสภาพดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อ PPF และผู้ถือหุ้นในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเพิ่มขีดความสามารถในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ AIMIRT จะมีความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากการที่ AIMIRT สามารถระดมทุนโดยการเพิ่มทุนและมีพีดานการกู้เงินที่สูงขึ้น รวมถึง

ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบทางภาษีเนื่องจากโครงสร้างภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีความแตกต่างกัน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ PPF และ AIMIRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมด้วยเงินสดจำนวน 0.7500 บาท พบว่าอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นก่อนหักภาษี จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.89 เป็นร้อยละ 8.01 และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล/ผลประโยชน์ตอบแทน จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.77 เป็นร้อยละ 7.53 ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อดีจากการแปลงสภาพอื่น ๆ ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษา เห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT มีความเหมาะสมผล โดยสรุป ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นลงทุน **ควรอนุมัติ** ในการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นลงทุนควรพิจารณาความเหมาะสมผลและความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริง สมบูรณ์และถูกต้อง รวมทั้งพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษา พิจารณาว่า สมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความเหมาะสมผล เป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

## ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการแปลงสภาพ จากข้อมูลที่ได้รับจาก PPF การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการแปลงสภาพ
2. สัญญาและร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF และสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับ AIMIRT เป็นต้น
3. การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษาในการทำรายการแปลงสภาพของ PPF เป็นต้น
4. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ธนาคารแห่งประเทศไทย และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการแปลงสภาพและการต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งนี้

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่าง ๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการแปลงสภาพและการต่ออายุสัญญาเช่า ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อ PPF และผู้ถือหุ้นรายของ PPF ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายของ PPF ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ซึ่งการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นรายของ PPF เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายของ PPF ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายของ PPF ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณาลงมติได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

### ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ AIM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT ได้มีหนังสือถึง SCBAM ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของ PPF แสดงความประสงค์ที่จะให้ AIMIRT พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมี AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 และประสงค์จะให้ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด โดย AIM ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF โดยรวม เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพ PPF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการเข้าลงทุนของ AIMIRT ในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และ PPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจาก PPF ให้แก่ AIMIRT จะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมได้มีผลใช้บังคับแล้ว (กล่าวคือ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566) อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้นยังไม่ได้มีผลใช้บังคับเนื่องจากอยู่ระหว่างกระบวนการออกกฎหมาย ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพ PPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ PPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ PPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพ PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่ได้มีผลใช้บังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพ PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวนี้จะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของ SCBAM ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 จึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PPF ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 เพื่อพิจารณาวาระการประชุม ดังนี้

1. พิจารณานุมัติการแปลงสภาพ PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับคำตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด
2. พิจารณานุมัติข้อเสนอขอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
3. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
4. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
6. พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
7. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีผลให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF นี้ กับวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF จะถูกยกเลิกไป

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ PPF จึงจะเป็นองค์ประชุม

โดยการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

ในการนี้ SCBAM จึงได้มีมติแต่งตั้งบริษัท สิลม แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ต่อผู้ถือหุ้นของ PPF เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

### 3.1 แผนการแปลงสภาพของ PPF

การแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว AIMIRT และ PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้ PPF โอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับคำตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ให้แก่ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ต่อไป โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ PPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะ



กำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ PPF และ PPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เพื่อการแปลงสภาพ PPF ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ PPF เรียบร้อยแล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพ PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วง ไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 อย่างไรก็ดี หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพ PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว AIMIRT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของ PPF ที่จะโอนให้แก่ AIMIRT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของ PPF (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้อง ของ PPF ทั้งหมดที่ PPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของ PPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ หรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของ PPF

ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชี PPF โดยการเลิก PPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละ โดยในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่ PPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้รับไว้ข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นรายละที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นรายละที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละ ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายละของ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ในครั้งนี้

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดที่กองทุนรวม PPF ได้รับนั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ผู้ถือหุ้นรายละถืออยู่ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกันพิจารณากำหนด

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งคือจำนวนหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของ PPF ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของ PPF จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพัก

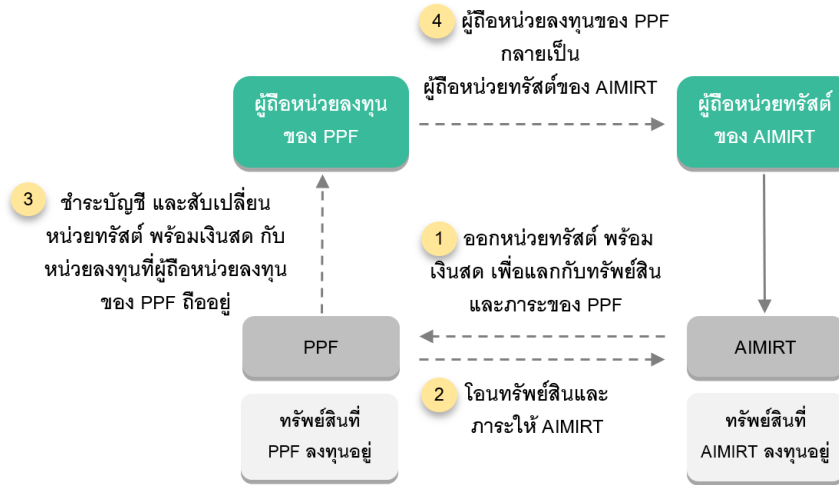
การซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดดังกล่าว และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ PPF และรับหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ PPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ PPF แต่อย่างใด

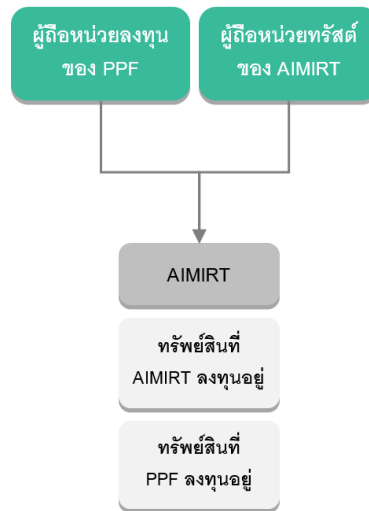
เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิก PPF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของ PPF แล้วเสร็จบริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของ PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ PPF หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

## แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT

### 1. แผนภาพแสดงขั้นตอนการแปลงสภาพ PPF



### 2. แผนภาพแสดงโครงสร้างของ AIMIRT ภายหลังการแปลงสภาพ PPF



ที่มา : สารสนเทศของ PPF ที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

**รายละเอียดทรัพย์สินที่ PPF จะโอนให้แก่ AIMIRT**

ทรัพย์สินของ PPF ที่จะโอนให้แก่ AIMIRT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ PPF ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ PPF	<p>กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 151 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 134,338.40 ตารางเมตร และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า (ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า) ประมาณ 9,592.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 143,930.40 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 59 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</li> <li>2. ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 28 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ</li> <li>3. ที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</li> </ol>

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

**3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ทาง AIMIRT และ PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้ PPF โอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT และรับคำตอบแทนจาก AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ให้แก่ PPF เพื่อการแปลงสภาพ PPF ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 ซึ่งคาดว่าสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน และภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ PPF แล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพ PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพ PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้อำนาจที่ PPF และ/หรือ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพ PPF (หากมี) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
1.	ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ PPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2566	
2.	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	
3.	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	
4.	ตลาดหลักทรัพย์ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ PPF (ชั้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ PPF และรับหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ที่ออกให้ เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	
5.	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดอย่างน้อย 14 วัน โดยคาดว่าจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567 หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพ PPF โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว คาดว่ากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดจะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567	
6.	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิก PPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ PPF ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิก PPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือภายในระยะเวลา

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
7.	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยการส่งมอบหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่ PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของ PPF ที่บริษัทจัดการจะโอนให้แก่ AIMIRT</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ PPF ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ PPF เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. ตกลงให้ขยายระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>	-	<p>อื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการแปลงสภาพ PPF โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนของ PPF และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เป็นสำคัญ โดยภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ PPF เพื่อรองรับการแปลง</p>
8.	บริษัทจัดการจะเลิก PPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT	สภาพ PPF แล้ว หาก ณ เวลานั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการ
9.	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ PPF หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	โดยไม่ชักช้า	<p>แปลงสภาพมีผลใช้บังคับแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพ PPF ทันที ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวจะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567  อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพยังไม่มีผลบังคับใช้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพ PPF</p>
10.	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของ PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Delist)	-	โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยในกรณีดังกล่าว AIMIRT จะเป็น

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
11.	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพ PPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	- ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF ซึ่งคาดว่าจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT ในกรณีดังกล่าวนี้จะอยู่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือไตรมาสที่ 4 ของปี 2567
12.	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิก PPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
13.	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิก PPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

ที่มา : สารสนเทศของ PPF ที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ : เป็นระยะเวลาโดยประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพ PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่ PPF และ/หรือ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพ PPF (หากมี) และอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ภายหลังการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT AIM จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ PPF และมี SCBAM ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการของ PPF เป็นทรัสต์ของ AIMIRT โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	PPF	AIMIRT
ผู้จัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทรัสต์	SCBAM	AIM
ผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	BAY	SCBAM

#### ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ	รายละเอียด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้องเลขที่ 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รายชื่อกรรมการ	1. นายธนะชัย สันติชัยกุล 2. นายไพสิฐ แก่นจันทร์

รายการ	รายละเอียด
	3. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์ 4. นายอมร จุฬาลักษณ์นกุล 5. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวารวุฒิ

### 3.4 ข้อมูลสำคัญอื่น

#### 3.4.1 ข้อเสนอขอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF

เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้แก่ AIMIRT ในการนี้ AIM และ SCBAM จึงได้หารือกับ PIN และ LVF ในฐานะผู้ให้สัญญา ซึ่งผู้ให้สัญญาได้เสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 โดยการยกเลิกข้อสัญญาในข้อ 2.6 เรื่องสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ทั้งข้อ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ PPF ครั้งที่ 1/2566 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ PPF และแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ไปรวมกับ AIMIRT แล้ว) ซึ่งข้อสัญญาเรื่องสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ดังกล่าวระบุว่า ตลอดระยะเวลาที่ PIN และ/หรือ LVF และ/หรือ บุคคลที่ PIN และ/หรือ LVF เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ยังปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) PIN และ LVF ให้สิทธิแก่ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของ PIN และ/หรือ LVF ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น เมื่อ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ร้องขอ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ดังนั้น ในการแปลงสภาพ PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของ PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่ AIMIRT นั้น จะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

#### 3.4.2 ข้อกำหนดเรื่อง การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมของ PIN ซึ่งจะไม่มีผลผูกพันต่อเนืองไปยัง AIMIRT

สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ข้อ 2.4 เรื่อง การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งกำหนดสัดส่วนหน่วยลงทุนของ PPF ที่ PIN ต้องเข้าจองซื้อในเบื้องต้นในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของ PPF และสัดส่วนหน่วยลงทุนของ PPF ที่ PIN ต้องดำรงไว้ใน PPF ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของ PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันแรก และเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของ PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ วันแรก ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันเฉพาะกับ PPF และหน่วยลงทุนใน PPF เท่านั้น และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการให้ข้อตกลงนี้มีผลผูกพันต่อเนืองไปเมื่อมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นข้อตกลงกระทำการอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการแต่อย่างใด ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมจึงจะไม่มีผลผูกพันต่อเนืองไปยัง AIMIRT เมื่อมีการแปลงสภาพ PPF และเมื่อข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมได้ระงับไปแล้ว ดังนั้น ในการแปลงสภาพ PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของ PPF ที่มีอยู่ภายใต้



สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่ AIMIRT นั้น จึงจะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ต้องโอนให้ AIMIRT

**ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ**

**4.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ**

ตามที่ AIM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT ได้มีหนังสือถึง SCBAM ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของ PPF แสดงความประสงค์ที่จะให้ AIMIRT พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมี AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 และประสงค์จะให้ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินของ PPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมเงินสด โดย AIM ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของ PPF โดยรวม เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพ PPF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

ประกอบกับการเข้าลงทุนของ AIMIRT ในทรัพย์สินของ PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพ PPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้ถือหุ้นของ PPF และผู้ถือหุ้นของ AIMIRT เนื่องจากการแปลงสภาพ PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นของ PPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และ PPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ PPF โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาระจาก PPF ให้แก่ AIMIRT จะสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

**4.2 ข้อดีของการแปลงสภาพ**

**4.2.1 ความยืดหยุ่นในการลงทุน**

ปัจจุบัน นักลงทุนเล็งเห็นถึงข้อดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์มากกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้	Positive Lists ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร	ทำได้ (ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม)

นอกจากนี้ การมีสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ AIMIRT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งการลงทุนทางตรงและการลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากการมีสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถลงทุนทางตรงได้เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ดังนั้น การแปลงสภาพในครั้งนี้ จะทำให้มีความยืดหยุ่นในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ซึ่งอาจช่วยดึงดูดให้นักลงทุนภายในประเทศและนักลงทุนต่างชาติเข้าลงทุนได้มากยิ่งขึ้น

#### **4.2.2 ความสามารถในการขยายการลงทุนที่เพิ่มขึ้น**

PPF มีข้อจำกัดในการเพิ่มทุน เนื่องจากประกาศ ส.น. 25/2552 กำหนดให้ PPF ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จึงทำให้ PPF ไม่สามารถระดมเงินทุนจากการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF เปลี่ยนสภาพกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ AIMIRT ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการที่ AIMIRT ไม่มีข้อจำกัดในการระดมทุน ทำให้ PPF สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินและกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนได้มากยิ่งขึ้น

#### **4.2.3 เพดานในการกู้ยืมเงินสูงขึ้น**

ปัจจุบัน PPF สามารถกู้ยืมเงินได้ร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์สุทธิ ในขณะที่การมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะทำให้ AIMIRT สามารถกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป จึงทำให้ AIMIRT มีความคล่องตัวในการกู้เงินมากยิ่งขึ้น และมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้มีโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้น

#### **4.2.4 บริหารโดยผู้มีความเชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์**

เมื่อมีการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT ทรัพย์สินของ PPF ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสินทรัพย์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง จะถูกโอนไปยัง AIMIRT โดยมีแผนที่จะตั้ง AIM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อบริหารทรัพย์สินของ PPF โดย AIM เป็นบริษัทที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

### **4.3 ข้อเสียของการแปลงสภาพ**

#### **4.3.1 ภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังแปลงสภาพ**

ปัจจุบัน PPF ไม่มีการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการแปลงสภาพเป็น AIMIRT คาดว่าจะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ PPF จะต้องรับภาระหนี้เพิ่มขึ้นภายหลังจากการแปลงสภาพจากการกู้ยืมเงิน

#### **4.3.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแปลงสภาพ**

การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไม่ว่าการแปลงสภาพจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพและสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม จะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น

ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าชำระบัญชี เป็นต้น โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการแปลงสภาพดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่าย (บาท) <sup>1</sup>
ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ	4,500,000
ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	300,000
ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (EGM)	250,000
ค่าชำระบัญชีของกองทุนรวมและการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	500,000
ค่าใช้จ่ายสอบบัญชีงบชำระบัญชีและงบเลิกกองทุน	100,000
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ: 1 เป็นการประมาณการค่าใช้จ่าย ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายตรงจ่าย (Out-of-Pocket) โดยค่าใช้จ่ายนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ที่มา: บริษัทจัดการของ PPF

#### 4.3.3 การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) จากการเพิ่มทุนในขนาด

ในกรณีที่ AIMIRT มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม นั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ AIMIRT ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือมีการเสนอขายบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่นักลงทุนทั่วไป

#### 4.3.4 สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF ซึ่งจะไม่ถูกโอนสิทธิไป AIMIRT

สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง PPF กับ PIN และ LVF ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ระบุว่า ตลอดระยะเวลาที่ PIN และ/หรือ LVF และ/หรือ บุคคลที่ PIN และ/หรือ LVF เสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์แทน ยังปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) PIN และ LVF ให้สิทธิแก่ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในการซื้อที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของ PIN และ/หรือ LVF ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเท่านั้น เมื่อ PPF หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีมีการแปลงสภาพ PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ร้องขอ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ดังนั้น ในการแปลงสภาพ PPF ซึ่งจะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของ PPF ที่มีอยู่ภายใต้สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่ AIMIRT นั้น จะไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ พิจารณาว่า การที่สิทธิดังกล่าวไม่ถูกโอนไป AIMIRT ไม่เป็นการทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสียประโยชน์แต่อย่างใด เนื่องจาก ในปัจจุบัน PPF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก ดังนั้น PPF จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม กล่าวคือ ในกรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพเป็น AIMIRT ตามแผนการแปลงสภาพ PPF จะยังคงไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้

#### 4.4 ข้อดีของการไม่แปลงสภาพ

##### 4.4.1 จำกัดเพดานในการกู้ยืม

ในกรณีที่ PPF ไม่แปลงสภาพ จะทำให้ PPF ไม่มีเพดานการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลดความเสี่ยงจากการที่อาจจะต้องแบกรับภาระเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น และลดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าวได้ เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่ PPF แปลงสภาพเป็น AIMIRT ซึ่งมีเพดานในการกู้ยืมเงินที่สูงกว่า

##### 4.4.2 ไม่เกิดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ

กรณีที่ PPF ไม่แปลงสภาพ จะทำให้ PPF ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ

#### 4.5 ข้อเสียของการไม่แปลงสภาพ

##### 4.5.1 ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนได้

PPF มีข้อจำกัดในการเพิ่มทุน เนื่องจากประกาศ สน. 25/2552 กำหนดให้ PPF ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จึงทำให้ PPF ไม่สามารถระดมเงินทุนจากการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ซึ่งเป็นการจำกัดโอกาสในการเติบโตของ PPF นอกจากนี้ PPF เป็นกองทุนรวมที่มีขนาดเล็ก มีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economy of scale) ในแง่ของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ

##### 4.5.2 ขาดความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อขยายขนาดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

กรณีที่ PPF ไม่แปลงสภาพ จะทำให้ PPF สามารถกู้ยืมเงินได้เพียงร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์สุทธิ โดยไม่สามารถเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนเพิ่มได้ ในขณะที่การมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะทำให้ AIMIRT เพิ่มเพดานในการกู้ยืมเป็นร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป จึงทำให้ PPF สูญเสียโอกาสในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อนำมาสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

#### 4.6 ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพ

##### 4.6.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน

ในการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT มีความเสี่ยงจากหลายปัจจัยที่จะทำให้การดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน เช่น

1. การแปลงสภาพ PPF เข้าร่วมกับ AIMIRT จะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งหากกระบวนการดังกล่าวไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะส่งผลให้ PPF ไม่สามารถทำการแปลงสภาพเข้าร่วมกับ AIMIRT ได้ แต่ยังคงเกิดค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพบางส่วน

2. AIMIRT จัดตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และมี SCBAM เป็นทรัสต์ ดังนั้นแปลงสภาพของ PPF จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการกอสสิทธิในทางทรัพย์สินของ PPF ให้แก่ทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่ PPF โดยบริษัทจัดการของ PPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของ PPF ให้แก่ AIMIRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่ PPF

#### 4.6.2 ความเสี่ยงจากเพดานการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้น

การแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT จะทำให้เพดานการกู้ยืมเงินสูงขึ้นเป็นร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป ซึ่งหากมีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไป อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืม ซึ่งอาจส่งผลให้ AIMIRT ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้กู้ได้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ AIMIRT และส่วนแบ่งกำไรที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

#### 4.6.3 ความเสี่ยงจากการไม่ได้อนุมัติการกู้ยืม

หากผู้ถือหุ้นลงทุนของ PPF อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอาจจ่ายในรูปของส่วนแบ่งกำไรหรือเงินลดทุน (แล้วแต่กรณี) ซึ่งที่ปรึกษา คาดว่า AIMIRT จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการจ่ายเงินจำนวนดังกล่าว ดังนั้นหาก AIMIRT ไม่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินดังกล่าวหรือได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจำนวนต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลให้ PPF ไม่สามารถแปลงสภาพตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุนได้

ทั้งนี้ ปัจจุบัน AIM ได้รับข้อเสนอวงเงินสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ย รวมทั้งเงื่อนไขเบื้องต้น (Indicative Termsheet) จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งภายในประเทศ

#### 4.6.4 ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังการแปลงสภาพจาก PPF เข้าร่วมกับ AIMIRT PPF จะมีข้อจำกัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลดลง ทั้งนี้ การที่ AIMIRT สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ก็อาจจะก่อให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้น หากผลประกอบการไม่เป็นตามที่คาดการณ์ ซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้จากการกู้ยืมของ AIMIRT และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 4.7 การวิเคราะห์ผลตอบแทนกรณีแปลงสภาพและไม่แปลงสภาพ

ที่ปรึกษา ได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ระหว่างงวดปี 2567 ถึงงวดปี 2596 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นลงทุนจะได้รับจากมุมมองต่างๆ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล (Dividend Yield) ในกรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพ เข้าร่วมกับ AIMIRT และ PPF มีการแปลงสภาพเข้าร่วมเป็น AIMIRT โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. กรณีที่ PPF ไม่มีการแปลงสภาพ: PPF จะดำเนินการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ตามการดำเนินงานในปัจจุบัน
2. กรณีที่ PPF มีการแปลงสภาพ: PPF จะดำเนินการแปลงสภาพเป็น AIMIRT โดยมีอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ PPF และ AIMIRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT และดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการดำเนินงานของ AIMIRT และเพื่อใช้ชำระเป็นเงินลดทุนและเงินปันผลรวมกัน 0.7500 บาทต่อหน่วย (ซึ่งในการประมาณการ ที่ปรึกษา ใช้สมมติฐานให้มีการชำระเงินลดทุนและเงินปันผลรวมกันจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย) โดยมีสมมติฐานว่า PPF จะมีการแปลงสภาพ ณ สิ้นปี 2566

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่า จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ PPF และ/หรือ AIMIRT นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของ PPF และ/หรือ AIMIRT อาจส่งผลให้ประมาณ

การทางการเงิน อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล (Dividend Yield) เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียดการประมาณการทางการเงิน ดังนี้

**สมมติฐานด้านรายได้**

**1. รายได้ค่าเช่า**

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PPF มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 4.00 ทุก ๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ในการทำรายการแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าแตกต่างกันในแต่ละทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ในการทำรายการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
JWD Cold Storage	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
JWD Datasafe	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
JDW Land	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
JWD Pacific	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
JWD Nava	-	-	3.00%	-	-	-	-	4.00%
TIP 5 & 8	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 7	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 8	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
SCC WH	-	10.00%	-	-	10.00%	-	-	10.00%
SCC Tank	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
BIP	0.50%	1.50%	2.00%	2.00%	2.50%	3.00%	3.51%	1.50%
Chewa	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Thai Taffeta	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
MS	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
LF	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
LF Land	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
PCW	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%

หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
JWD Cold Storage	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-	3.00%
JWD Datasafe	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-	3.00%
JDW Land	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-	3.00%
JWD Pacific	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-	3.00%
JWD Nava	-	-	-	-	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 5 & 8	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 7	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 8	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
SCC WH	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-
SCC Tank	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
BIP	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Chewa	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Thai Taffeta	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
MS	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
LF	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%
LF Land	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%
PCW	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-

หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590
JWD Cold Storage	-	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-
JWD Datasafe	-	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-
JDW Land	-	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-
JWD Pacific	-	-	3.00%	-	-	3.00%	-	-
JWD Nava	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 5 & 8	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 7	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 8	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
SCC WH	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-
SCC Tank	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
BIP	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Chewa	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Thai Taffeta	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
MS	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
LF	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-
LF Land	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-	-
PCW	5.00%	-	-	5.00%	-	-	5.00%	-

หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2591	2592	2593	2594	2595	2596
JWD Cold Storage	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
JWD Datasafe	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
JDW Land	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
JWD Pacific	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
JWD Nava	1.65%	1.65%	1.65%	-	-	-
TIP 5 & 8	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 7	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
TIP 8	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
SCC WH	-	5.00%	-	-	-	-
SCC Tank	1.50%	1.50%	-	-	-	-
BIP	1.50%	1.50%	-	-	-	-



หน่วย : ร้อยละ	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2591	2592	2593	2594	2595	2596
Chewa	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Thai Taffeta	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	-	-
MS	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
LF	5.00%	-	-	5.00%	-	-
LF Land	5.00%	-	-	5.00%	-	-
PCW	-	5.00%	-	-	-	-

## 2. รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PPF ได้รับรายได้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.32 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนรายได้ดอกเบี้ยต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT ได้รับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.54 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยรับในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คำนวณจากรายได้ดอกเบี้ยหารเงินสดของ AIMIRT

### สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

#### 1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ / ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PPF เสียค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราร้อยละ 0.40 ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ร้อยละ 0.38

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ร้อยละ 0.41 อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในแต่ละปีจะต้องไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ในการทำรายการแปลงสภาพ

#### 2. ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PPF เสียค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ในอัตราร้อยละ 0.02 ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราร้อยละ 0.15 ของสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ร้อยละ 0.15 อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในแต่ละปีจะต้องไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาท

#### 3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ PPF เสียค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราร้อยละ 0.03 ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามประกาศบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในอัตราดังนี้

จำนวนทุนชำระแล้ว	อัตราค่าธรรมเนียม
ส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.043 ของทุนชำระแล้ว
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.038 ของทุนชำระแล้ว

ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.032 ของทุนชำระแล้ว
ส่วนที่เกิน 10,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.023 ของทุนชำระแล้ว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ค่าธรรมเนียมที่คำนวณได้ต่ำกว่า 30,000 บาท ให้เสียค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ 30,000 บาท

**4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ / ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์**  
 ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ PPF เสียค่าธรรมเนียมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับอัตราร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 6.40 กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ได้รับในการทำรายการแปลงสภาพ

**5. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ**

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมสอบบัญชี โดยที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพของ PPF เติบโตในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี และ กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าธรรมเนียมวิชาชีพในอัตราเดียวกันกับ PPF

**6. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร / ค่าใช้จ่ายอื่น**

ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของ PPF เติบโตในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี

ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียค่าใช้จ่ายอื่นในอัตราร้อยละ 0.40 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ได้รับในการทำรายการแปลงสภาพ

**7. ต้นทุนทางการเงิน**

ที่ปรึกษา ไม่ได้กำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงินของ PPF เนื่องจาก PPF ไม่มีการกู้ยืมเงิน และที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT เสียอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากที่ปรึกษาของ PPF ได้รับในการทำรายการแปลงสภาพ

**สมมติฐานการจ่ายเงินปันผล**

ที่ปรึกษา กำหนดให้ PPF มีการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 100.00 ของรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนรายการที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สิน

ที่ปรึกษา กำหนดให้ AIMIRT มีการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 99.58 ในช่วงปี 2567 – 2570 และกำหนดอัตราจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 100.00 ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป

**สมมติฐานเกี่ยวกับเงินกู้ยืม**

ที่ปรึกษา ไม่ได้กำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับเงินกู้ยืมของ PPF เนื่องจาก PPF ไม่มีการกู้ยืมเงิน

ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้ AIMIRT มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 550.00 ล้านบาท ตามข้อเสนอที่ AIMIRT ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

**สมมติฐานหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ**

ที่ปรึกษา กำหนดสมมติฐานให้รายได้และเงินปันผลของ PPF และ AIMIRT ไม่มีการเติบโตภายหลังจากระยะเวลาประมาณการ ซึ่งเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ประมาณการทางการเงินของ PPF (ไม่แปลงสภาพ)

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม												
	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576			
รายได้จากการลงทุน													
รายได้ค่าเช่าและบริการ	209.85	209.85	218.24	218.24	218.24	226.97	226.97	226.97	236.05	236.05			
รายได้ดอกเบี้ย	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76			
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>210.52</b>	<b>210.52</b>	<b>218.94</b>	<b>218.94</b>	<b>218.94</b>	<b>227.70</b>	<b>227.70</b>	<b>227.70</b>	<b>236.81</b>	<b>236.81</b>			
ค่าใช้จ่าย													
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	9.46	9.55	9.80	9.90	10.00	10.26	10.36	10.46	10.74	10.85			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10.31	10.44	10.57	10.69	10.81	10.95	11.07	11.19	11.33	11.45			
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.52	0.52	0.53	0.53	0.54	0.55	0.55	0.56	0.57	0.57			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.77	0.78	0.79	0.80	0.81	0.82	0.83	0.84	0.85	0.86			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.42	12.41	12.91	12.91	12.91	13.43	13.43	13.42	13.96	13.96			
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.07	1.09	1.12	1.14	1.16	1.18	1.21	1.23	1.26	1.28			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.65	1.69	1.72	1.75	1.79	1.82	1.86	1.90	1.94	1.97			
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>26.74</b>	<b>26.93</b>	<b>27.64</b>	<b>27.82</b>	<b>28.02</b>	<b>28.75</b>	<b>28.94</b>	<b>29.14</b>	<b>29.90</b>	<b>30.09</b>			
รายได้สุทธิ	174.32	174.04	181.50	181.22	180.93	188.69	188.40	188.09	196.17	195.87			
เงินปันผล	170.11	169.83	177.12	176.84	176.55	184.14	183.85	183.54	191.43	191.13			
เงินปันผลต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.76	0.76	0.79	0.79	0.79	0.82	0.82	0.82	0.85	0.85			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	236.05	245.50	245.50	245.50	255.32	255.32	255.32	265.53	265.53	265.53		
รายได้ดอกเบี้ย	0.76	0.79	0.79	0.79	0.82	0.82	0.82	0.85	0.85	0.85		
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>236.81</b>	<b>246.28</b>	<b>246.28</b>	<b>246.28</b>	<b>256.13</b>	<b>256.13</b>	<b>256.13</b>	<b>266.38</b>	<b>266.38</b>	<b>266.38</b>		
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	10.96	11.25	11.36	11.48	11.79	11.91	12.04	12.36	12.49	12.63		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11.57	11.71	11.82	11.95	12.08	12.19	12.31	12.45	12.55	12.66		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.58	0.59	0.59	0.60	0.60	0.61	0.62	0.62	0.63	0.63		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.87	0.88	0.89	0.90	0.91	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.96	14.52	14.52	14.52	15.10	15.10	15.09	15.70	15.70	15.70		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.31	1.33	1.36	1.39	1.41	1.44	1.47	1.50	1.53	1.56		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.01	2.05	2.10	2.14	2.18	2.22	2.27	2.31	2.36	2.41		
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>30.30</b>	<b>31.08</b>	<b>31.27</b>	<b>31.48</b>	<b>32.29</b>	<b>32.48</b>	<b>32.69</b>	<b>33.52</b>	<b>33.71</b>	<b>33.91</b>		
รายได้สุทธิ	195.55	203.95	203.64	203.32	212.06	211.74	211.41	220.50	220.18	219.84		
เงินปันผล	190.81	199.03	198.72	198.39	206.94	206.62	206.28	215.18	214.85	214.51		
เงินปันผลต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.85	0.89	0.89	0.88	0.92	0.92	0.92	0.96	0.96	0.96		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	276.15	276.15	276.15	287.19	287.19	287.19	298.68	298.68	298.68	310.63		
รายได้ดอกเบี้ย	0.88	0.88	0.88	0.92	0.92	0.92	0.96	0.96	0.96	0.99		
รวมรายได้จากการลงทุน	277.03	277.03	277.03	288.11	288.11	288.11	299.64	299.64	299.64	311.62		
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	12.96	13.10	13.25	13.60	13.75	13.88	14.20	14.35	14.48	14.98		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.79	12.88	12.99	13.10	13.18	13.27	13.37	13.43	13.50	13.57		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.64	0.64	0.65	0.66	0.66	0.66	0.67	0.67	0.67	0.68		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.96	0.97	0.97	0.98	0.99	1.00	1.00	1.01	1.01	1.02		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16.33	16.32	16.32	16.98	16.98	16.97	17.66	17.65	17.65	18.36		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.59	1.63	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.46	2.50	2.55	2.61	2.66	2.71	2.76	2.82	2.88	2.93		
รวมค่าใช้จ่าย	34.76	34.95	35.15	36.01	36.19	36.37	37.26	37.41	37.58	38.47		
รายได้สุทธิ	229.31	228.98	228.64	238.50	238.17	237.86	248.19	247.88	247.58	258.18		
เงินปันผล	223.77	223.44	223.10	232.74	232.41	232.10	242.19	241.89	241.59	251.95		
เงินปันผลต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	1.00	1.00	0.99	1.04	1.04	1.03	1.08	1.08	1.08	1.12		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

**ประมาณการทางการเงินของ AIMIRT (แปลงสภาพ)**

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม												
	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576			
รายได้จากการลงทุน													
รายได้ค่าเช่า	1,064.28	1,062.64	1,084.05	1,101.69	1,110.37	1,132.79	1,150.18	1,161.95	1,185.05	1,200.83			
รายได้ดอกเบี้ย	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33			
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>1,066.61</b>	<b>1,064.97</b>	<b>1,086.38</b>	<b>1,104.02</b>	<b>1,112.71</b>	<b>1,135.13</b>	<b>1,152.51</b>	<b>1,164.28</b>	<b>1,187.38</b>	<b>1,203.17</b>			
ค่าใช้จ่าย													
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	56.95	58.51	59.28	59.94	60.65	61.32	61.96	62.59	63.21	63.79			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.34	20.90	21.17	21.41	21.66	21.90	22.13	22.35	22.57	22.78			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53			
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	67.73	67.63	68.98	70.11	70.67	72.09	73.20	73.95	75.42	76.43			
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.28	4.37	4.46	4.55	4.64	4.73	4.82	4.92	5.02	5.12			
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.61	14.72	14.94	15.13	15.25	15.47	15.65	15.79	16.02	16.18			
ต้นทุนทางการเงิน	171.03	178.51	177.61	174.81	169.68	159.61	155.02	152.97	155.17	150.99			
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>337.49</b>	<b>347.17</b>	<b>348.98</b>	<b>348.48</b>	<b>345.08</b>	<b>337.65</b>	<b>335.32</b>	<b>335.12</b>	<b>339.94</b>	<b>337.83</b>			
รายได้สุทธิ	729.12	717.81	737.40	755.54	767.63	797.48	817.19	829.16	847.44	865.34			
ผลประโยชน์ตอบแทน	713.23	698.69	700.29	604.86	548.35	570.72	582.67	676.77	714.29	835.89			
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.90	0.88	0.88	0.76	0.69	0.72	0.74	0.86	0.90	1.06			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	1,211.92	1,234.43	1,250.41	1,254.47	1,278.32	1,295.50	1,307.49	1,332.35	1,350.23	1,362.73		
รายได้ดอกเบี้ย	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33		
รวมรายได้จากการลงทุน	<b>1,214.25</b>	<b>1,236.76</b>	<b>1,252.74</b>	<b>1,256.80</b>	<b>1,280.66</b>	<b>1,297.84</b>	<b>1,309.83</b>	<b>1,334.69</b>	<b>1,352.56</b>	<b>1,365.06</b>		
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	64.39	64.89	65.35	65.86	66.23	66.53	66.83	66.98	67.04	67.05		
ค่าธรรมเนียมทราสต์	23.00	23.17	23.34	23.52	23.65	23.76	23.87	23.92	23.94	23.95		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53		
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัสต์	77.14	78.56	79.58	79.84	81.35	82.45	83.22	84.79	85.93	86.73		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.22	5.33	5.43	5.54	5.65	5.77	5.88	6.00	6.12	6.24		
ค่าใช้จ่ายอื่น	16.31	16.52	16.68	16.76	16.97	17.12	17.24	17.44	17.58	17.68		
ต้นทุนทางการเงิน	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99		
รวมค่าใช้จ่าย	<b>339.58</b>	<b>342.00</b>	<b>343.91</b>	<b>345.05</b>	<b>347.37</b>	<b>349.16</b>	<b>350.56</b>	<b>352.65</b>	<b>354.14</b>	<b>355.18</b>		
รายได้สุทธิ	<b>874.67</b>	<b>894.76</b>	<b>908.83</b>	<b>911.75</b>	<b>933.28</b>	<b>948.68</b>	<b>959.27</b>	<b>982.04</b>	<b>998.42</b>	<b>1,009.88</b>		
ผลประโยชน์ตอบแทน	<b>844.37</b>	<b>863.40</b>	<b>876.36</b>	<b>876.34</b>	<b>906.85</b>	<b>919.25</b>	<b>927.91</b>	<b>948.75</b>	<b>964.89</b>	<b>974.51</b>		
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	<b>1.07</b>	<b>1.09</b>	<b>1.11</b>	<b>1.11</b>	<b>1.15</b>	<b>1.16</b>	<b>1.17</b>	<b>1.20</b>	<b>1.22</b>	<b>1.23</b>		



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	1,388.61	1,407.19	1,420.21	1,447.21	1,464.01	1,305.39	1,081.77	1,052.42	959.27	980.51		
รายได้ดอกเบี้ย	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33		
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>1,390.95</b>	<b>1,409.52</b>	<b>1,422.54</b>	<b>1,449.54</b>	<b>1,466.34</b>	<b>1,307.73</b>	<b>1,084.10</b>	<b>1,054.75</b>	<b>961.61</b>	<b>982.85</b>		
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	66.89	66.60	66.23	65.70	64.89	64.18	64.79	65.36	66.59	67.80		
ค่าธรรมเนียมทริสต์	23.89	23.78	23.65	23.46	23.18	22.92	23.14	23.34	23.78	24.21		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53		
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	88.37	89.56	90.39	92.10	93.18	83.03	68.69	66.82	60.85	62.19		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6.37	6.49	6.62	6.76	6.89	7.03	7.17	7.31	7.46	7.61		
ค่าใช้จ่ายอื่น	17.87	17.99	18.07	18.23	18.30	17.06	15.42	15.25	14.64	14.90		
ต้นทุนทางการเงิน	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99	150.99		
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>356.90</b>	<b>357.95</b>	<b>358.49</b>	<b>359.78</b>	<b>359.97</b>	<b>347.74</b>	<b>332.73</b>	<b>331.60</b>	<b>326.85</b>	<b>330.23</b>		
รายได้สุทธิ	1,034.04	1,051.57	1,064.05	1,089.76	1,106.38	959.99	751.36	723.15	634.76	652.61		
ผลประโยชน์ตอบแทน	998.33	1,013.86	1,026.14	1,030.57	1,066.92	927.47	727.73	699.68	612.39	629.74		
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	1.26	1.28	1.30	1.30	1.35	1.17	0.92	0.88	0.77	0.80		

**สรุปผลตอบแทนกรณีแปลงสภาพและไม่แปลงสภาพ**

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล/ผลประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) ของ PPF และ AIMIRT ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)	ไม่แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
ก่อนหักภาษี	7.89	8.01	0.12
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	7.07	7.16	0.09
นิติบุคคลไทย (จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)	6.21	6.27	0.06
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	6.21	6.27	0.06
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	7.07	7.16	0.09
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	7.07	7.16	0.09

อัตราผลตอบแทนของเงินปันผล/ผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ร้อยละ)	ไม่แปลงสภาพ	แปลงสภาพ	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
ก่อนหักภาษี	6.77	7.53	0.76
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	6.09	6.78	0.69
นิติบุคคลไทย (จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)	5.41	6.02	0.61
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	5.41	6.02	0.61
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	6.09	6.78	0.69
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	6.09	6.78	0.69

หมายเหตุ: ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการหักเงินลดทุนและเงินปันผลจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย ออกจากราคาหน่วยลงทุนของ PPF ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 (ราคา 11.20 บาทต่อหน่วย) และทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลด้วยข้อมูลดังกล่าว

จากข้อมูลในข้างต้นจะพบว่ากรณีที่ PPF ทำการแปลงสภาพเป็น AIMIRT โดยมีอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ PPF และ AIMIRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมด้วยเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วย จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นก่อนหักภาษีเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 7.89 เป็นร้อยละ 8.01

#### 4.8 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาฯ พิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการแปลงสภาพ PPF เป็น AIMIRT พบว่าการแปลงสภาพดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อ PPF และผู้ถือหุ้นในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเพิ่มขีดความสามารถในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ AIMIRT จะมีความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากการที่ AIMIRT สามารถระดมทุนโดยการเพิ่มทุนและมีเพดานการกู้เงินที่สูงขึ้น รวมถึงผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบทางภาษีเนื่องจากโครงสร้างภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีความแตกต่างกัน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ PPF และ AIMIRT ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT พร้อมด้วยเงินสดจำนวน 0.7500 บาท พบว่าอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหุ้นก่อนหักภาษี จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.89 เป็นร้อยละ 8.01 และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล/ผลประโยชน์ตอบแทน จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.77 เป็นร้อยละ 7.53 ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อดีจากการแปลงสภาพอื่น ๆ ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและการแปลงสภาพจาก PPF เป็น AIMIRT มีความสมเหตุสมผล

**ส่วนที่ 5 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็น  
ของที่ปรึกษา ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของ PPF สามารถ  
พิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของ  
ที่ปรึกษา ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลย  
พินิจของผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของ PPF เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ PPF ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษา  
ข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของ  
ความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของ PPF เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



  
.....  
(นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

**เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค**

**1. ข้อมูลเบื้องต้น**

ชื่อกองทุน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (Pinthong Industrial Park Property Fund)
ชื่อย่อ	: PPF
วันจดทะเบียนกองทุน	: 8 กรกฎาคม 2557
ทุนจดทะเบียน	: 2,245,100,000.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 2,245,100,000.00 บาท
อายุกองทุน	: ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
บริษัทจัดการกองทุน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**2. ประวัติความเป็นมา**

PPF ได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556 ตามหนังสือที่ กลต.พษ. 4119/2556 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท PPF ได้จดทะเบียนหลักทรัพย์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ตามหนังสือเลขที่ จค.209/2557 และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557

PPF มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหา ดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ลงทุนครั้งแรกใน อาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอสรี ราชฯ จังหวัดชลบุรี โดยมีบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่น ทอง ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

**3. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ PPF**

PPF เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุน รวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/ หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการ ให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สิน อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกำหนด

**4. ผู้จัดการกองทุน**

**ชื่อ** : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด  
**ที่อยู่** : ชั้น 7-8 อาคาร 1ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก  
 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
**หน้าที่และความรับผิดชอบ** : ดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ กฎหมายหลักทรัพย์  
 กำหนด

**5. คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 SCBAM มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 6 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางกิตติยา โตชนะเกษม	ประธานกรรมการ
2.	นางสาลินี ว่างตาล	กรรมการ
3.	ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4.	นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ
5.	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัย	กรรมการ
6.	นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ

**6. ผู้ดูแลผลประโยชน์**

**ชื่อ** : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
**ที่อยู่** : เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ  
 10120  
**หน้าที่และความรับผิดชอบ** : ตามที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม PPF

**7. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์**

PPF ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ดังนี้

<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนรวม เข้าลงทุน</b>	อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคาร อเนกประสงค์ให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคม อุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)
<b>ประเภท</b>	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคาร อเนกประสงค์ให้เช่า
<b>ที่ตั้ง</b>	ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งแยกตามโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิตโรงงาน/ คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตารางเมตร)
ปิ่นทอง 1	10	59	86-0-42.2	84,999.2
ปิ่นทอง 2	5	28	54-0-37.5	41,539.2
ปิ่นทอง 3	1	3	11-1-7.4	7,800.0
รวม	16	90	151-1-87.1	134,338.4

8. โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2566 PPF มีรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,676,500	15.00
2.	สำนักงานประกันสังคม	20,912,100	9.31
3.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,027,600	8.48
4.	บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	15,425,550	6.87
5.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,500,000	6.46
6.	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	14,313,000	6.38
7.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,749,600	4.79
8.	บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด	6,112,750	2.72
9.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,400,000	1.51
10.	นาย ภาคภูมิ จิรารัตน์	2,000,000	0.89

ที่มา : www.set.or.th

9. งบการเงิน

9.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับ งวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่	
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	2,341.90	94.33	2,348.00	94.02	2,345.00	93.67	2,345.00	93.27
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	-	-	45.91	1.84	99.95	3.99	69.92	2.78
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	132.69	5.34	98.26	3.93	55.18	2.20	91.83	3.65
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3.51	0.14	3.39	0.14	2.14	0.09	4.29	0.17
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์อื่น	3.88	0.16	0.84	0.03	0.41	0.02	2.37	0.09
เงินมัดจำ	0.75	0.03	0.81	0.03	0.82	0.03	0.87	0.03
รวมสินทรัพย์	2,482.74	100.00	2,497.21	100.00	2,503.50	100.00	2,514.28	100.00

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2566 (สอบทาน)		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>หนี้สิน</b>									
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.99	0.12	2.76	0.11	4.05	0.16	5.00	0.20	
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	51.95	2.09	50.77	2.03	44.32	1.77	51.72	2.06	
เงินค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4.42	0.18	2.90	0.12	4.75	0.19	7.04	0.28	
หนี้สินอื่น	0.28	0.01	0.29	0.12	0.24	0.01	0.95	0.04	
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>59.63</b>	<b>2.40</b>	<b>56.72</b>	<b>2.27</b>	<b>53.35</b>	<b>2.13</b>	<b>64.71</b>	<b>2.57</b>	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>									
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	2,245.10	90.43	2,245.10	89.90	2,245.10	89.68	2,245.10	89.29	
กำไรสะสม	178.01	7.17	195.40	7.82	205.24	8.20	204.47	8.13	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,423.11</b>	<b>97.60</b>	<b>2,440.50</b>	<b>97.73</b>	<b>2,450.14</b>	<b>97.87</b>	<b>2,449.57</b>	<b>97.43</b>	
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.7928</b>		<b>10.8703</b>		<b>10.9132</b>		<b>10.9107</b>		

ที่มา : รายงานประจำปี 2564 และ 2565 และงบการเงินงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ของ PPF

## 9.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2565 (สอบทาน)		30 มิถุนายน 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>										
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	204.56	99.45	200.69	98.16	199.20	99.35	99.13	99.35	100.90	99.73
รายได้ดอกเบี้ย	0.31	0.15	0.47	0.23	0.64	0.32	0.64	0.64	0.27	0.26
รายได้อื่น	0.83	0.40	3.30	1.61	0.65	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>205.69</b>	<b>100.00</b>	<b>204.46</b>	<b>100.00</b>	<b>200.50</b>	<b>100.00</b>	<b>99.78</b>	<b>100.00</b>	<b>101.17</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(7.06)	(3.43)	(7.36)	(3.60)	(9.00)	(4.49)	(4.62)	4.63	(3.97)	3.92
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(8.65)	(4.21)	(8.75)	(4.28)	(8.82)	(4.40)	(4.38)	4.38	(4.37)	4.32
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(0.49)	(0.24)	(0.50)	(0.24)	(0.50)	(0.25)	(0.25)	0.25	(0.25)	0.25
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.74)	(0.36)	(0.75)	(0.37)	(0.76)	(0.38)	(0.38)	0.38	(0.38)	0.37
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(12.47)	(6.06)	(12.23)	(5.98)	(12.04)	(6.00)	(6.01)	6.03	(6.12)	6.05



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2565 (สอบทาน)		30 มิถุนายน 2566 (สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(1.19)	(0.58)	(1.18)	(0.58)	(1.03)	(0.51)	(1.23)	1.23	(0.56)	0.55
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	(1.88)	(0.91)	(1.69)	(0.83)	(1.59)	(0.79)	(0.76)	0.76	(0.94)	0.93
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(32.48)</b>	<b>(15.79)</b>	<b>(32.46)</b>	<b>(15.88)</b>	<b>(33.74)</b>	<b>(16.83)</b>	<b>(17.62)</b>	<b>(17.66)</b>	<b>(16.58)</b>	<b>16.39</b>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	173.21	84.21	172.00	84.12	166.76	83.17	82.16	82.34	84.59	83.61
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1.28	0.62	-	-	-	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14.55	7.07	6.09	2.98	(2.99)	(1.49)	0.00	0.00	(0.01)	(0.01)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>15.82</b>	<b>7.69</b>	<b>6.09</b>	<b>2.98</b>	<b>(2.99)</b>	<b>(1.49)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>(0.01)</b>	<b>(0.01)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>189.04</b>	<b>91.91</b>	<b>178.09</b>	<b>87.10</b>	<b>163.77</b>	<b>81.68</b>	<b>82.16</b>	<b>82.34</b>	<b>84.58</b>	<b>83.60</b>

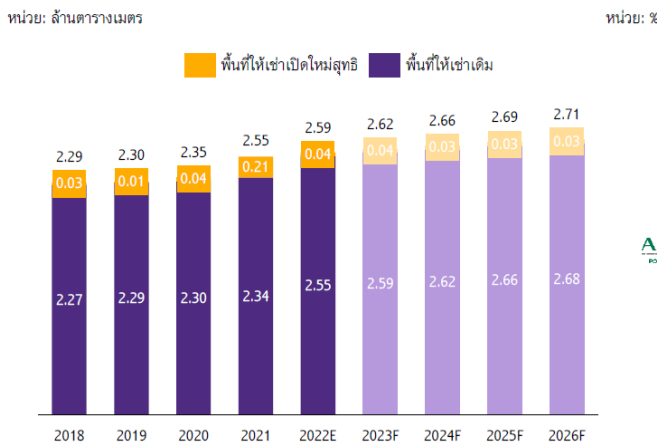
ที่มา : รายงานประจำปี 2564 และ 2565 และงบการเงินงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ของ PPF

**10. ภาวะอุตสาหกรรม**

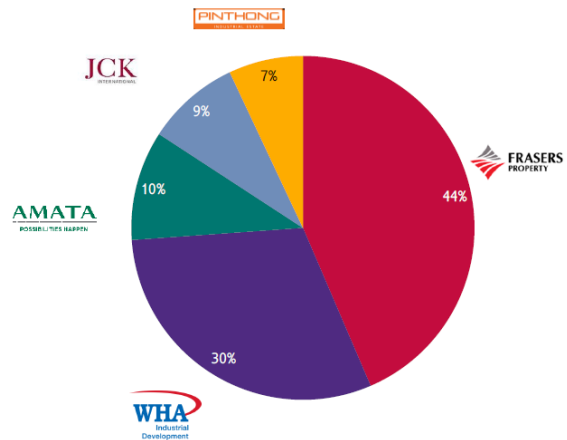
**10.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factories: RBFs)**

ภาพรวมของอุตสาหกรรมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBFs) ในปี 2565 ที่ผ่านมานั้นมีการเติบโตเล็กน้อยจากปี 2564 โดย EIC ประเมินการว่าในปี 2565 มีพื้นที่ให้เช่าเปิดใหม่สุทธิประมาณ 40,000 ตารางเมตร เมื่อรวมกับพื้นที่ให้เช่าที่มีอยู่เดิม 2.55 ล้านตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.59 ล้านตารางเมตร หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีพื้นที่โรงงานให้เช่า 2.55 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.6 ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่

**แผนภาพแสดงพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า**



**สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2023F**



ที่มา : EIC

โดย SCB Economic Intelligence Center (EIC) คาดการณ์ว่า ในปี 2566 พื้นที่เปิดใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพียง 40,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เพื่อรองรับการปรับ Supply Chain จากผลกระทบของ Geopolitics ซึ่งส่งผลให้ในปี 2566 จะมีพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2.62 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ประมาณ 30,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.2 โดยจากการคาดการณ์ของ EIC สัดส่วนพื้นที่โรงงานให้เช่าในปี 2566 พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นของ FRASERS และ WHA คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

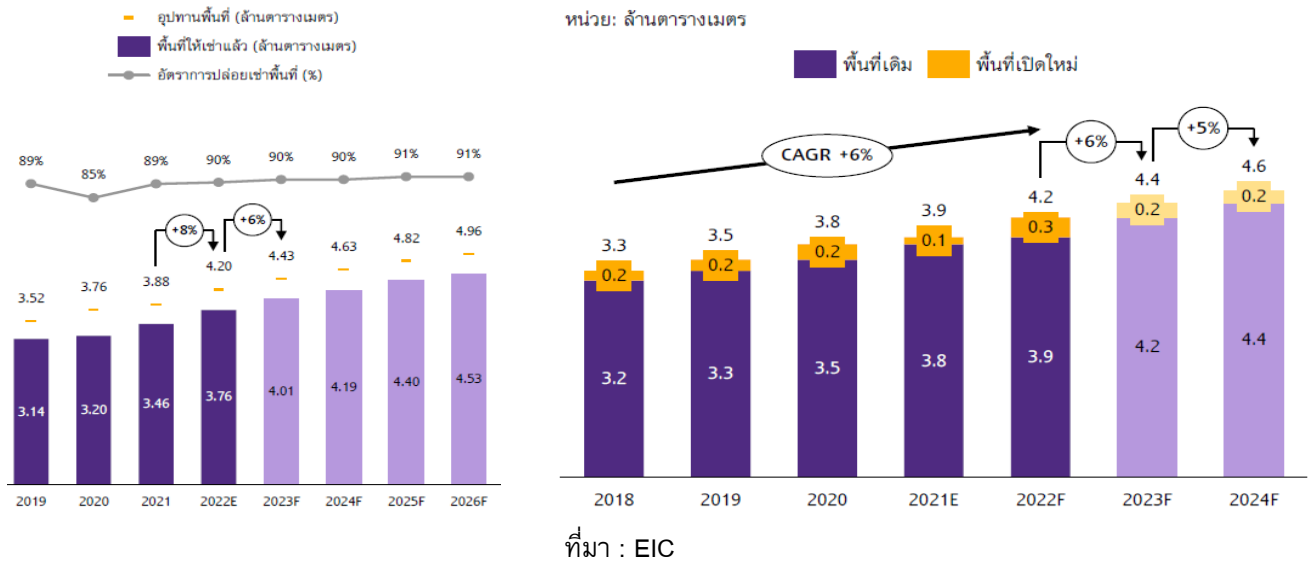
**ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า**

1. ภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะชะลอตัวลงในปี 2566 ส่งผลให้การลงทุนจากต่างประเทศมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวลดลง ประกอบกับความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องการในการชะลอตัวเงินเฟ้อ
2. ความต้องการสร้างโรงงานของนักลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยเพิ่มความต้องการสร้างโรงงานในรูปแบบ Built-to-Suit มากขึ้น เนื่องจากตอบโจทยกับรูปแบบการผลิตและเทคโนโลยีของนักลงทุนได้เหมาะสมกว่า โดยเฉพาะกลุ่มทุนการผลิตในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีเฉพาะ และเป็นเทคโนโลยีขั้นสูง
3. จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้น จะยังคงช่วยให้ผู้ประกอบการยังสามารถเพิ่มพื้นที่ให้บริการได้มากขึ้น

**10.2 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า (Warehouse)**

EIC ประเมินการพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าในปี 2565 มีทั้งหมดประมาณ 4.20 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่อุปทานใหม่เพิ่มเข้ามาประมาณ 300,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 3.90 ล้านตารางเมตรในปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 7.7 โดย EIC คาดการณ์ว่าธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ายังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าในปี 2566 คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 6 YoY มาจากพื้นที่อุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มเข้ามาประมาณ 200,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ในปี 2566 จะมีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 4.8

### แผนภาพแสดงพื้นที่คลังสินค้า



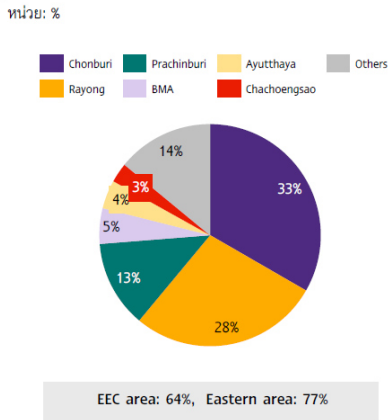
โดยพื้นที่อุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มเข้ามาในปี 2566 นี้ เป็นการเติบโตควบคู่ไปกับความต้องการใช้คลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีแนวโน้มอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง โดย EIC คาดการณ์ว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ร้อยละ 90 ในปี 2566 – 2567 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 91 ในปี 2568 – 2569

#### ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของคลังสินค้าให้เช่า

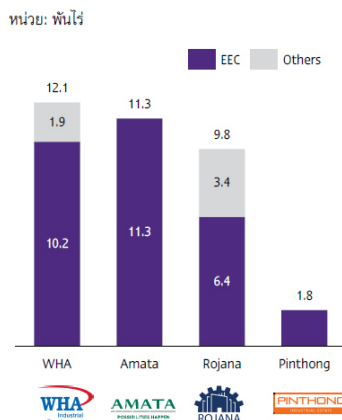
1. ธุรกิจ E-Commerce และการซื้อขายสินค้าออนไลน์ยังคงเติบโตได้ดี ซึ่งสามารถสร้างความต้องการใช้คลังสินค้า และคลังกระจายสินค้าในพื้นที่ที่หลากหลายมากขึ้น
2. พื้นที่คลังสินค้าให้เช่ายังคงกระจุกตัวในเขตนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่มีกิจกรรมการผลิต รวมถึงพื้นที่กระจายสินค้าหลัก เช่น สมุทรปราการ และพระนครศรีอยุธยา
3. ผู้ประกอบการในภาคค้าส่ง และค้าปลีกมีแนวโน้มใช้คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit มากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าคลังสินคารูปแบบนี้มากขึ้น

### 10.3 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots : SILPs)

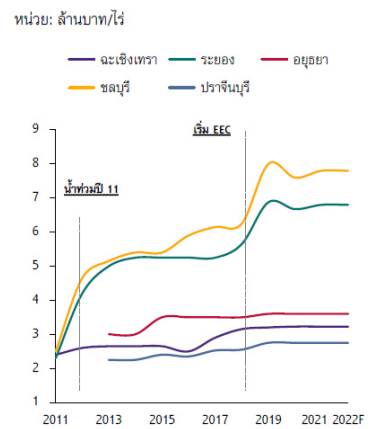
สัดส่วนที่ดินพร้อมขายนิคมฯในแต่ละจังหวัดปี 2022



ประมาณการที่ดินพร้อมขายและรอพัฒนา\*



ราคาเฉลี่ย Asking price ที่ดินพร้อมขายต่อไร่



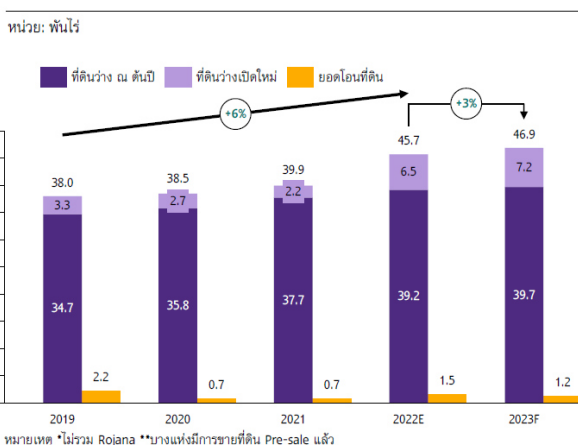
หมายเหตุ \*ข้อมูลช่วง Dec-21 - Mar-22 และคาดว่าจะมี land bank บางส่วนที่ผู้ประกอบการยังไม่ได้ประกาศเพิ่มเติม

#### ที่มา : EIC

เมื่อพิจารณาสัดส่วนที่ดินว่างพร้อมขายจะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรี และระยองเป็นหลักคิดเป็นร้อยละ 33 และร้อยละ 28 รองลงมาอยู่ในพื้นที่จังหวัดปราจีนบุรีร้อยละ 13 หรืออาจกล่าวได้ว่าในปี 2565 นั้นร้อยละ 64 ของที่ดินว่างพร้อมขายในนิคมอุตสาหกรรมยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ EEC โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมของ WHA, AMATN, Rojana และ นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง

สำหรับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีราคาเฉลี่ยสูงที่สุด ประมาณ 8 ล้านบาทต่อไร่ รองลงมาคือจังหวัดระยอง ประมาณ 7 ล้านบาทต่อไร่ เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามปัจจุบันนี้ราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มทรงตัว หลังจากที่มีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากในช่วงปี 2562 หลังจากมีการประกาศแผนยุทธศาสตร์โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ปริมาณที่ดินพร้อมขายเปิดใหม่และยอดโอนที่ดิน\*



ตัวอย่างนิคมอุตสาหกรรมเอกชนที่กำลังพัฒนา\*\*

ปี/คาดว่าจะสร้างเสร็จ	Developer	โครงการ	จังหวัด	พื้นที่ทั้งหมด
2023	WHA	WHA ESIE 4 ส่วนขยาย	ระยอง	580
		WHA IER	สระบุรี	2,152 (เพิ่มเติม 1,100 ไร่)
		WHA NEW IE	N/A	2,000
	Rojana	Nongyai	ชลบุรี	2,333
Pinthong	Pinthong 6	ระยอง	1,322	
2024 เป็นต้นไป	จะแจ้งเทร		ระยอง	
	APEX Green (2,191 ไร่)		Smart Park (1,466 ไร่)	
	Blue Tech (1,181 ไร่)		โรจนะ เซาไมแก้ว (1,915 ไร่)	
	โรจนะ แหลมฉบัง (841 ไร่)		WHA SIL 2 สระบุรี (1,907 ไร่)	
			WHA NEW IE (2,000-2,500 ไร่)	

#### ที่มา : EIC

ในปี 2565 EIC คาดการณ์ว่า ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนประมาณ 45,700 ไร่ โดยแบ่งเป็นที่ดินว่าง ณ ต้นปี จำนวน 39,200 ไร่ และมีที่ดินว่างเปิดใหม่ระหว่างปีจำนวน 6,500 ไร่ โดยในปี 2565 มียอดโอนที่ดินจำนวนประมาณ 1,500 ไร่ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากยอดโอนที่ดิน 700 ไร่ในปี 2564 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 114 อย่างไรก็ตาม

ตาม EIC คาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีที่ดินว่างเปิดใหม่ประมาณ 7,200 ไร่ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่อยู่  
ในระหว่างการพัฒนา โดยส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดระยอง

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อภาวะธุรกิจของที่ดินพร้อมขายในนิคมอุตสาหกรรม

1. ภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะชะลอตัวในปี 2566 ที่ส่งผลให้การลงทุนจากต่างประเทศ มีความเสี่ยงที่จะ  
ปรับตัวลดลง ประกอบกับความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนของที่ดินว่าง  
เหลือจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้น
2. การปรับ Supply Chain โลก เพื่อกระจายความเสี่ยงและสร้าง resilience โดยเป็นผลมาจากทั้งปัญหา  
Geopolitics ทั้งระหว่างจีน - สหรัฐอเมริกา สงครามรัสเซีย - ยูเครน รวมถึงแนวโน้มการลงทุนทางด้าน  
Digital และ ESG ซึ่งจะช่วยให้มีการกระจายฐานการผลิตออกจากจีนหรือที่อื่น ๆ มาที่ไทยเพิ่มขึ้น โดย  
อุตสาหกรรมที่กำลังเป็นที่นิยมได้แก่ Food, Medical และ EV เป็นต้น อย่างไรก็ตาม นักลงทุนอาจย้ายฐาน  
การผลิตออกจากไทยไปเวียดนามที่มีสิทธิประโยชน์สำหรับการค้าระหว่างประเทศที่มากกว่า

**เอกสารแนบ 2 : ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

**1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีสถานะเป็นนิติบุคคล ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ เป็นกองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนไปซื้อ หรือเช่า อสังหาริมทรัพย์และบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยมุ่งเน้นเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอในรูปของค่าเช่าโดยมิได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาเพื่อการพัฒนาและขายต่อ ผลตอบแทนหรือรายได้ที่ได้รับจากการบริหารของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกนำไปแบ่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปของเงินส่วนแบ่งของกำไรต่อไป

**2. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)**

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลเหมือนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์สินที่ต้อง ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (Trustee) ซึ่งทรัสต์มีอำนาจดูแล และบริหารจัดการทรัพย์สินในกองทรัสต์รวมทั้งดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เพื่อประโยชน์ของผู้ถือใบทรัสต์ โดยผู้ถือใบทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดย REIT จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

**3. ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

รายละเอียด	Property Fund	REIT
<b>ลักษณะทั่วไป</b>		
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500.00 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500.00 ล้านบาท
จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 35 ราย
ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการกอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม	ผู้จัดการกองทรัสต์
การล้มละลาย	ล้มละลายได้	ล้มละลายไม่ได้
<b>การลงทุนของกอง</b>		
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้	Positive Lists ตาม เกณฑ์ ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร	ทำได้ (ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม)

รายละเอียด	Property Fund	REIT
<b>การกู้ยืม (Leverage Limit)</b>		
การกู้ยืม	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม กรณีได้รับ Credit rating ระดับ Investment grade
<b>การเสนอขายและจัดสรรหน่วย</b>		
เกณฑ์การเสนอขาย	อย่างน้อยร้อยละ 25.00 ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อรายย่อยทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ครั้งละหนึ่งหน่วย การจองซื้อจนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First)	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับใบทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (ถ้ามี))
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (ถ้ามี)
<b>แนวทางกำกับดูแล</b>		
ลักษณะ	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	ไม่กำหนด	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
เกณฑ์ได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ / รายการที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่กำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นลงทุน	กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการทำรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

#### 4. สิทธิประโยชน์ทางภาษี

##### อัตรากำไรสำหรับส่วนแบ่งกำไร

มีความเหมือนและแตกต่างระหว่างภาวะภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และภาวะภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

สถานะ	อัตรากำไรสำหรับผู้ถือ PPF	อัตรากำไรสำหรับผู้ถือ AIMIRT
<b>บุคคลธรรมดา</b>		
- มีภูมิลำเนาในไทย	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ PPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ AIMIRT
- มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน
<b>นิติบุคคล</b>		
- นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20	- ไม่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 แต่บริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
- นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
- นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	- ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

หมายเหตุ: ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนกรกฎาคม 2566

### อัตราภาษีสำหรับส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ทรัสต์ (Capital Gain)

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ PPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ AIMIRT
<b>บุคคลธรรมดา</b>		
- มีภูมิลำเนาในไทย	- ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	- ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	- ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	- ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
<b>นิติบุคคล</b>		
- นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
- นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20
- นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20	- ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ PPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ AIMIRT
- นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	- ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	- ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

หมายเหตุ: ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนกรกฎาคม 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่าง PPF และ AIMIRT และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัพย์สิน
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัพย์สิน
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัพย์สินโดยได้รับมอบหมายจากทรัพย์สิน
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	PPF	ทรัพย์สินของ AIMIRT
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	PPF	ทรัพย์สินของ AIMIRT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัพย์สินอาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัพย์สินของ AIMIRT
8.	การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัพย์สิน
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุนในปัจจุบัน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่ง PPF จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดย PPF จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ PPF ได้ลงทุนหรือมีไว้	AIMIRT จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน และ AIMIRT อาจเป็นกองทรัพย์สินที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับ AIMIRT ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัพย์สินของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และอาจดำเนินการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
		<p>ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ PPF และผู้ถือหุ้นของ PPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาออกผล โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	<p>เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p> <p>เมื่อ AIMIRT นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของ AIMIRT แล้ว และเมื่อ AIMIRT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับ AIMIRT) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินหลักที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับ AIMIRT) ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เข้า</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
			<p>ให้เข้าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยกรมอสังหาริมทรัพย์หรือแต่งตั้งจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา กฏหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>
14.	<p>นโยบายการลงทุน</p>	<p>PPF จะมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ PPF ทั้งนี้ PPF ได้ลงทุนในหลักทรัพย์หลักที่ PPF ลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ กรมสิทธิในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบีทอง การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น ที่ PPF อาจลงทุนได้ เพื่อการบริหารสภาพคล่องของ PPF จะเป็นไปตามประเภทที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เข้าลงทุนหรือทรัสต์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เข้าลงทุนหรือทรัสต์</p>	<p>1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่ AIMIRT จะลงทุน</p> <p>1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง AIMIRT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควมหรือเครื่องอุปโภคบริโภคของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงาน หรือถึงเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับ สบับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารคลังห้องเย็น อาคารโรงงานดังกล่าว หรือถึงเก็บสารเคมีเหลวดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทุน โดยไม่มีหลักเกณฑ์การลงทุนตามที่กำหนดในสัญญา กอตั้งทรัสต์</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
		<p>(golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ</p> <p>2) บริษัทที่เข้าซื้อสิทธิหรือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้า</p>	<p>ทั้งนี้ AIMIRT ได้ลงทุนใน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนครั้งแรก</li> <li>2) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</li> <li>3) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</li> <li>4) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3</li> <li>5) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4</li> <li>6) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5</li> <li>7) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6</li> <li>8) ทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7</li> </ol> <p>และ</p> <p>AIMIRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ PPF ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินหลักที่ PPF ลงทุนครั้งแรก เพื่อการแปลงสภาพ PPF</p> <p>1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม</p> <p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักหรืออุปกรณ์ของ AIMIRT โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการค้าดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว</li> <li>2) เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของ AIMIRT</li> </ol>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
			<p>2. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินอื่นของ AIMIRT นอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามประเภทที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>1) สัญญาเข้าทำหนดค่าเขาโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น</p>
15.	การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	<p>บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าโดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน</p> <p>PPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ PPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์หลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้เช่าพื้นที่</p>
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>PPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ PPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p>	<p>AIMIRT อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	<p>รายการ</p>	<p>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ PPF หรือที่ PPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PPF</p> <p>(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่ PPF มีสิทธิการเช่าตาม 1. (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่ PPF มีสิทธิการเช่าตาม 1. (ข) บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องค้ำถึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</p> <p>3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF และในกรณีที่ต่อมายุ่งจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF</p>	<p>(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม</p> <p>(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของ AIMIRT</p> <p>(ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ AIMIRT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของ AIMIRT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ AIMIRT หรือที่ AIMIRT มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ AIMIRT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ AIMIRT</p> <p>(ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ AIMIRT</p> <p>(ช) ปรับปรุงโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(ซ) ปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนของ AIMIRT</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
			<p>(๗) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ AIMIRT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>2. กรณีที่ AIMIRT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม 1. (ค) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม 1. (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ AIMIRT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(ก) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT (ในกรณีที่มาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT)</p> <p>(ข) ในกรณีที่ AIMIRT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งเป็นอันดับ</p>



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
17.	นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และประโยชน์ตอบแทนของ AIMIRT	<p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 2 ครั้ง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ PPF มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วแล้วของรอบบัญชี</li> <li>2. ในกรณีที่ PPF มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ และ/หรือ กำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้ PPF เกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีกำไรสุทธิ</li> </ol>	<p>ความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) มีก่อนวันกู้ยืมเงิน จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT (ในกรณีที่ต้องมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนี้ไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT)</p> <p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิสำหรับรอบบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบบัญชี เว้นแต่กรณีที่ AIMIRT มีการเพิ่มทุน AIMIRT อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบบัญชี จะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก</li> </ol>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	<p>การจ่ายเงินปันผลตาม 1. และ 2. บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี</p> <p>บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กิจการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 30 วันนับตั้งแต่วันที่กิจการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นแล้ว และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p><i>เงื่อนไขเพิ่มเติม</i></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ</p>	<p>ของ AIMIRT หาก AIMIRT มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) หนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจัดตั้ง</p> <p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ของ AIMIRT ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในระบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือการชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตาม 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p>	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
			<p>3. ในกรณีที่ AIMIRT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิ์ได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p><i>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</i></p> <p>เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรกในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
			<p>ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ 1. (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับ ไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน</p> <p><i>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</i></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ 6 วันที่มี แต่กรณีนี้ สำนักงาน ก.ล.จ. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด ส่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
18.	โครงสร้างเงินทุน	อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของ PPF อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ข้อมูลตามงบการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566)	อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของ AIMIRT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.76 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ข้อมูลตามงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566)
19.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
19.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นรายตัว		
(1)	ค่าธรรมเนียมการเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือในการเพิ่มทุน	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(3)	ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
(4)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(7)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน กำหนด	ตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(8)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน กำหนด	ตามที่จ่ายจริง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	นายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ		
<b>19.2</b>	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก PPF หรือ AIMIRT</b>		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทุน หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ AIMIRT ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(4)	ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน หลักของ PPF หรือ AIMIRT <sup>1</sup>	<p>- อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก</p> <p>- อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee): ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>อหนึ่ง การคำนวณค่าธรรมเนียมตาม 1. และ 2. ข้างต้นให้รวมความรวมถึง รายได้ที่กองทุนได้รับจาก PIN และ/หรือ LVF หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน อัน</p>	<p>1. อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee): <u>สัญญาก่อตั้งทรัสต์</u> ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก <u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <p>- ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่เข้ามาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 2.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก</p> <p>- ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่เข้ามาซึ่งทรัพย์สินหลัก:</p>

<sup>1</sup> ในการแปลงสภาพ PPF และเพื่อให้สอดคล้องกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ PPF กองทรัสต์จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ AIMIRT และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ของ AIMIRT โดยการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รายการ 1. – 4 ข้างต้น โดยเฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่ AIMIRT จะรับโอนมาจาก PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารกองทรัสต์ของ PPF (อัตราของ PPF ตามที่กำหนดในตารางฝั่งซ้ายข้างต้น) โดยการแก้ไขเพิ่มเติมค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ AIMIRT ดังกล่าวจะมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	<p>เนื่องจาก (ก) การรับประกันการมีผู้เข้าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การรับประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา และ (ค) การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร</p> <p>- อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ:</p> <p>อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและบริการของผู้เช่ารายใหม่ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่ารายใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</p> <p>ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับจาก PIN และ/หรือ LVF หรือผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาประกัน ในกรณี (ก) การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง (ข) การประกันกรณีผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา หรือ (ค) การรับประกันกรณีมีผู้เช่ารายเดิมได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเพื่อซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีนทองที่เป็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารโรงงานเป็นของ</p>	<p>ร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก</p> <p>อัตราค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee):</p> <p><u>สัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน</u></p> <p>ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p><u>สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัพย์สิน</u></p> <p>- ปีที่ 1 – 3 นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>- ปีที่ 4 เป็นต้นไป นับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก</p> <p>อัตราค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ:</p> <p>อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายไป และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	<p>ตนเอง (การรับประกันค่าเช่ากรณีย้ายออกก่อน) ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ</p> <p>- อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก: ร้อยละ 3.00 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก</p>	<p>5. อัตราค่านายหน้ากรณีผู้เช่ารายย่อยรายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ: อัตรา 0.5 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง</p> <p>6. อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา</p> <p>7. ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee):  <u>สัญญาจ้างผู้จัดการกองทรัพย์สิน</u>                      คิดที่อัตราเริ่มต้น 3.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน  <u>สัญญาจ้างผู้จัดการกองทรัพย์สิน</u>                      ค่าธรรมเนียมรายเดือนที่พึงชำระให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์สินลงทุนสำหรับแต่ละโครงการ (ถ้ามี) ในอัตราราคาที่ผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางรายนั้น ๆ ได้เรียกเก็บจริง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าบริการและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าวจะมีอัตราเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 3.5 (สามจุดห้า) ต่อปี โดยกองทรัพย์สินตกลงชำระค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ผู้จัดการกองทรัพย์สินเป็นรายเดือน</p> <p>ทั้งนี้ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางจะเริ่มคำนวณนับตั้งแต่วันที่กองทรัพย์สินเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นไป และตลอดระยะเวลาที่กองทรัพย์สินได้ใช้บริการจากพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์สินลงทุนนั้น โดยการคำนวณ</p>	



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
(5)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละรายการ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางด้านบัญชี และค่าที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	จำนวนตารางเมตรสำหรับการคิดค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลางจะคำนวณเฉพาะพื้นที่ของอาคารที่ก่อสร้างตั้งลงทุน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(6)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย รวมถึง ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(7)	ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขาย รวมถึง ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ PPF	ไม่มี
(8)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใด ตามมติของผู้ถือหุ้นรายละลงทุน โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม	ไม่มี
(9)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนแต่ละครั้ง จะกำหนดให้ไม่เกิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
(10)	ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(11)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้ง PPF หรือ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.13 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(13)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ หรือ อัตราที่บริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทุนรวมกับบุคคลดังกล่าว
(14)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ไม่เกินร้อยละ 0.08 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(15)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อขาย จัดหา จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(17)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าหายหน้าที่เกี่ยวกับ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
(18)	การซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี่ยงเบนกันวินาศภัย (ถ้ามี) และ ค่าเบี่ยงเบนกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ PPF หรือ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าธรรมเนียมในการขอดจดทะเบียนหลักทรัพย์เป็น PPF หรือ AIMIRT ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ของทุนชำระแล้ว
(21)	ค่าใช้จ่ายในการทำเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ PPF หรือ AIMIRT และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
(22)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ พิมพ์ และ ออกใบหน่วยลงทุน หรือ หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารกรกลงบัญชี PPF หรือ AIMIRT ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของ PPF หรือ หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(24)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและ จัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณา หรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว ตามที่กำหนดโดย สำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(25)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(26)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และ ศึกษาความเป็นไปได้และความ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	เหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์		
(27)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ หลักทรัพย์ของ PPF หรือ AIMIRT	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม เพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณี เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(30)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าตกแต่ง และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่า และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน เป็นต้น		
(31)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตรา อสังหาริมทรัพย์ของ PPF หรือ AIMIRT โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทจัดการ หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อปี	ตามที่จ่ายจริง
(34)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือ จ่ายเงินปัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	รายการ	PPF	AIMIRT
	ผลหรือประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น		
(35)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล หรือ ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทุน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ AIMIRT
(36)	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ PPF หรือ AIMIRT เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของ PPF หรือ AIMIRT จนถึง การจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม หรือ กองทรัสต์ AIMIRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา : สารสนเทศของ PPF ที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ

## ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

## ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะมีบริษัท อีเทอนอลชั่นไชน์ แคปปิตอล จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105559110379
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 กรกฎาคม 2559
ที่ตั้งของบริษัท	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคาร บี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อีเทอนอลชั่นไชน์ แคปปิตอล จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 60)
รายชื่อกรรมการ	1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล 2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรวุฒิ 3. นายธนะชัย สันติชัยกุล 4. นายไพสิฐ แก่นจันทร์ 5. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาสตร์วัต
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ลงลายมือชื่อร่วมกับนายไพสิฐ แก่นจันทร์ หรือ นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรวุฒิ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม



ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 14 มีนาคม 2566

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1.	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด	60,000	60
2.	นาย มานพ ชินวิริยกุล	30,000	30
3.	นาย อมร จุฬาลักษณ์านุกูล	6,000	6
4.	บริษัท ทีเอสเค แคปิตอล โฮลดิ้ง จำกัด	4,000	4
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.00</b>

### ข้อมูลของทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

#### ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCB Asset Management Company Limited)
ที่ตั้งของบริษัท	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
Homepage	www.scbam.com

#### สรุปหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
2. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัว ของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
  - (1) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
  - (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (3) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
  - (4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
3. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของ  
ทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมจะได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่  
ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - (2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน  
อีกต่อไป
4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่น  
ดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดย  
จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็น  
ผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย  
การให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็น  
ผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
5. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์  
จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และ  
บันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้  
ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
6. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 5. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว  
ของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์  
เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็น  
ส่วนตัวของทรัสต์
  - (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจาก  
ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
7. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 5. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่า  
ทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนแปลงหรือถูกเปลี่ยนแปลง

สภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของ กองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

8. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อ ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

(1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำ ได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้น ทรัสต์ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่ง ความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ใน สถานะทรัสต์ของกองทรัสต์

9. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลัก แห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติ หน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

10. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับ บุคคลอื่น

11. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้ กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้าม นี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

12. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้ง ต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการ กระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำใน สถานะทรัสต์

13. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็น นายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียน ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

14. ทริสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
15. ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการกองทริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
16. ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทริสต์ หากทริสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทริสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทริสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือ พ.ร.บ. ทริสต์ จนเป็นเหตุให้กองทริสต์เสียหายให้ทริสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) เรียกร่องค่าเสียหายจากทริสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
  - (2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทริสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทริสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทริสต์โดยมิชอบ
18. ทริสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
  - (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์
- นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19 (1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์
20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับตามที่กำหนดในข้อนี้
21. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

### ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	ชั้นที่ 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
อีเมล	oper_prop.scbam@scb.co.th



## วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (กองทุนรวม PPF)

ในวันพุธที่ 27 กันยายน 2566 เวลา 9.00 น.

ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท

### 1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันที่ 27 กันยายน 2566

### 2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

#### 2.1 กรณีบุคคลธรรมดา

(1) ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

#### 2.2 กรณีนิติบุคคล

(1) กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(2) กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(3) สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(4) ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

### 3. การมอบฉันทะ

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์มอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมการประชุม กองทุนรวมได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ จำนวน 2 แบบ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ดังนี้

- แบบ ก. สำหรับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่คู่สมรส

- แบบ ข. สำหรับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนกองทุนรวมเท่านั้น

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 ได้ด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะได้โดยดำเนินการดังนี้

3.1 เลือกใช้หนังสือมอบฉันทะข้างต้นแบบใดแบบหนึ่งเพียงแบบเดียวเท่านั้น ดังนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่คัสโตเดียน จะเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะได้เฉพาะ แบบ ก.
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อตามสมุดทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้ง ให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนจะต้องใช้ หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

3.2 มอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือเลือกมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะจาก บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่เสนอในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม (ข้อมูลผู้รับมอบฉันทะจาก บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2566 สามารถศึกษาได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 15) โดยในกรณีนี้เลือกมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะจาก บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้ระบุชื่อพร้อมรายละเอียดของ บุคคลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะมอบฉันทะ โดยเลือกเพียงท่านเดียวให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ ในการเข้าร่วมประชุมดังกล่าว และออกเสียงลงคะแนน (ถ้ามี)

3.3 ปิดอาคารแสดงบัญชีจำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยกองทุนรวมโดยมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้และผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ โดยไม่สามารถจะมอบฉันทะเพียงส่วนน้อยกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ตนถืออยู่ได้ เว้นแต่เป็นคัสโตเดียน (Custodian) ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

#### 4. เอกสารประกอบการมอบฉันทะ

##### 4.1 บุคคลธรรมดา

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ก.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ ตามข้อ 4.1 (1) ข้างต้น และผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ ได้ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- (3) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ เป็นต้น และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 4.2 นิติบุคคล

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ก.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งออกให้โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือส่วนราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียด ชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล เงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ และที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะมีอำนาจการทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนตามกฎหมาย
- (3) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะตามข้อ 4.2 (1) ข้างต้น และลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- (4) แสดงเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาข้อ 4.1 (1)

#### 4.3 กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน และมอบให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ลงนามมอบฉันทะในหนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข.)

- (1) สำเนาเอกสารของผู้ถือหน่วยลงทุนเช่นเดียวกับกรณีข้อ 4.1 ข้างต้น (ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นบุคคลธรรมดา) หรือข้อ 4.2 ข้างต้น (ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล) โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ข.)
- (2) นอกจากนี้ จะต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้ เพิ่มเติม
  - (2.1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามมอบฉันทะในหนังสือมอบฉันทะแทนผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (2.2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

ทั้งนี้ เอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมด้วย และให้ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

ขอให้ท่านกรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะ และส่งหนังสือมอบฉันทะและสำเนาเอกสารประกอบกรมอบฉันทะให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 25 กันยายน 2566 มาอยู่ที่อยู่ ดังนี้

**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF)**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

(สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566)

## หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....

เดือน.....

พ.ศ.....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า.....

I/We

สัญชาติ.....

Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....

ตำบล/แขวง.....

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....

Amphur/Khet

Province

Postal Code

เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย

being a unitholder of Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF) holding the total amount of .....units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

and having the right to vote equal to..... votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้.....

Hereby appoint

อายุ.....

age

ปี อยู่บ้านเลขที่.....

years, reside at

ถนน.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....

Province

Postal Code

หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) โดย or SCB Asset Management Co., Ltd., the management company of Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF), namely

(2.1)..... นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย..... อายุ..... 54..... ปี..... อยู่บ้านเลขที่..... 70.....

Mr. Narongsak Plodmechai

age

54

years, Reside at

70

ถนน.....

ราษฎร์บูรณะ 18.....

ตำบล/แขวง.....

บางปะกอก.....

อำเภอ/เขต.....

ราษฎร์บูรณะ.....

Road

Rat Burana 18

Tambol/Khwaeng

Bang Pakok

Amphur/Khet

Rat Burana

จังหวัด.....

กรุงเทพมหานคร.....

รหัสไปรษณีย์.....

10140.....

หรือ

Province

Bangkok

Postal Code

10140

or

(2.2)..... นางทิพาพรพรรณ ภัทรวีกิรม..... อายุ..... 47..... ปี..... อยู่บ้านเลขที่..... 19/27 ซอยทองสะอาด.....

Mrs. Tipaphan Puttarawigorn

age

47

years, Reside at

19/27 Soi Song-sa-ard

ถนน.....

ตำบล/แขวง.....

จอมพล.....

อำเภอ/เขต.....

จตุจักร.....

Road

-

Tambol/Khwaeng

Jompol

Amphur/Khet

Jatujak

จังหวัด.....

กรุงเทพมหานคร.....

รหัสไปรษณีย์.....

10900.....

Province

Bangkok

Postal Code

10900

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. (ลงทะเบียน 8.00 น.) ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท หรือที่แจ้งเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary Meeting of Unitholders No. 1/2023 on 27 September 2023 from 9.00 a.m. onwards (Registration will be commenced at 8.00 a.m.) at, Ballroom 1, 2<sup>nd</sup> Floor, Sheraton Grande Sukhumvit Hotel or any adjournment at any date, time and place thereof.



- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1. วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่ กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the Conversion of PPF, the conversion plan, the transfer of the Assets and Liabilities of PPF to AIMIRT and the receiving of payment of consideration from AIMIRT in trust units and cash.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

2. วาระที่ 2 พิจารณานุมัติขอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the proposal to terminate the clause concerning the option to invest in the assets (Option to Invest) in the Establishment of Right and Undertaking Agreement between PPF and Pinthong Industrial Park Public Company Limited and Living and Facilities Company Limited

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

3. วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ แผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

Agenda No. 3 Re: To consider and approve the amendment of PPF's Fund Scheme to be in accordance with the Conversion of PPF and the conversion plan and to be in accordance with the amendment of the Establishment of Right and Undertaking Agreement between PPF and Pinthong Industrial Park Public Company Limited and Living and Facilities Company Limited

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

## 4. วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีโซบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

Agenda No. 4 Re: To consider and approve the appointment of other person other than the Management Company as the REIT Manager

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

## 5. วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

Agenda No. 5 Re: To consider and approve the appointment of other person other than the Supervisor as the Trustee

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

## 6. วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

Agenda No. 6 Re: To consider and approve the dissolution of PPF, the liquidation and the appointment of the liquidator

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

## 7. วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 7 Re: To consider other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

(4) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.



(5) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the staff of SCB Asset Management, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management as my/our voting to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the staff of SCB Asset Management to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor  
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy  
(.....)

**หมายเหตุ**

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix stamp duty of Baht 20.



## หนังสือมอบฉันทะ

## PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....

เดือน.....

พ.ศ.....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า.....

I/We

สัญชาติ.....

Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....

Reside at

ถนน.....

Road

ตำบล/แขวง.....

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....

Amphur/Khet

จังหวัด.....

Province

รหัสไปรษณีย์.....

Postal Code

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย

being a unitholder of Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF) holding the total amount of .....units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

and having the right to vote equal to.....votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้.....

Hereby appoint

อายุ.....

age

ปี อยู่บ้านเลขที่.....

years, reside at

ถนน.....

Road

ตำบล/แขวง.....

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....

Amphur/Khet

จังหวัด.....

Province

รหัสไปรษณีย์.....

Postal Code

หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) โดย or SCB Asset Management Co., Ltd., the management company of Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF), namely

(2.1)..... นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย..... อายุ..... 54..... ปี..... อยู่บ้านเลขที่..... 70.....

Mr. Narongsak Plodmechai

age

54

years, Reside at

70

ถนน.....

Road

ราษฎร์บูรณะ 18

Rat Burana 18

ตำบล/แขวง.....

Tambol/Khwaeng

บางปะกอก

Bang Pakok

อำเภอ/เขต.....

Amphur/Khet

ราษฎร์บูรณะ

Rat Burana

จังหวัด.....

Province

กรุงเทพมหานคร

Bangkok

รหัสไปรษณีย์.....

Postal Code

10140

หรือ

or

(2.2)..... นางทิพาพรรณ ภัทรวีกิรม..... อายุ..... 47..... ปี..... อยู่บ้านเลขที่..... 19/27 ซอยทองสะอาด.....

Mrs. Tipaphan Puttarawigorn

age

47

years, Reside at

19/27 Soi Song-sa-ard

ถนน.....

Road

ตำบล/แขวง.....

Tambol/Khwaeng

จตุรพักตรพิมาน

Jompol

อำเภอ/เขต.....

Amphur/Khet

จตุจักร

Jatujak

จังหวัด.....

Province

กรุงเทพมหานคร

Bangkok

รหัสไปรษณีย์.....

Postal Code

10900

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. (ลงทะเบียน 8.00 น.) ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary Meeting of Unitholders No. 1/2023 on 27 September 2023 from 9.00 a.m. onwards (Registration will be commenced at 8.00 a.m.) at, Ballroom 1, 2<sup>nd</sup> Floor, Sheraton Grande Sukhumvit Hotel or any adjournment at any date, time and place thereof.



## (3) ข้าพเจ้าขอมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

## 1. วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่ กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the Conversion of PPF, the conversion plan, the transfer of the Assets and Liabilities of PPF to AIMIRT and the receiving of payment of consideration from AIMIRT in trust units and cash. (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

 (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

## 2. วาระที่ 2 พิจารณานุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the proposal to terminate the clause concerning the option to invest in the assets (Option to Invest) in the Establishment of Right and Undertaking Agreement between PPF and Pinthong Industrial Park Public Company Limited and Living and Facilities Company Limited (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

 (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

## 3. วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ แผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด

Agenda No. 3 Re: To consider and approve the amendment of PPF's Fund Scheme to be in accordance with the Conversion of PPF and the conversion plan and to be in accordance with the amendment of the Establishment of Right and Undertaking Agreement between PPF and Pinthong Industrial Park Public Company Limited and Living and Facilities Company Limited (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

 (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

## 4. วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

Agenda No. 4 Re: To consider and approve the appointment of other person other than the Management Company as the REIT Manager

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

## 5. วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

Agenda No. 5 Re: To consider and approve the appointment of other person other than the Supervisor as the Trustee

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

## 6. วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

Agenda No. 6 Re: To consider and approve the dissolution of PPF, the liquidation and the appointment of the liquidator

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

## 7. วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 7 Re: To consider other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง  
Approve Disapprove Abstain

(4) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นวงลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.



(5) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/We have appointed a person, who is not the staff of SCB Asset Management, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management as my/our voting to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the staff of SCB Asset Management to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor  
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy  
(.....)

#### หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมทั้งหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form B. are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney form the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กฤณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix stamp duty of Baht 20.

ข้อมูลของผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทจัดการ ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประวัติผู้รับมอบฉันทะจาก บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมอบฉันทะ

ชื่อ-นามสกุล	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย
ตำแหน่ง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุ	54 ปี
สัญชาติ	ไทย
ที่อยู่	70 ซอยราษฎร์บูรณะ 18 แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
วุฒิการศึกษา	- Master of Economics, Western Michigan University, U.S.A. - ปริญญาตรี สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
หลักสูตรอื่น ๆ	- Fund Manager License - Fundamental Investment Analyst on Securities License - Investment Planner License - Infrastructure Fund Manager License
ประวัติการทำงาน	- ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2561 - ก.ค. 2561 กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารการกองทุน ผู้บริหารสายการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ย. 2558 - ธ.ค. 2560 กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ค. 2558 - ส.ค. 2558 รองกรรมการผู้อำนวยการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการกองทุน ผู้บริหารกลุ่มจัดการกองทุนตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - มี.ค. 2554 - มี.ย. 2558 รองกรรมการผู้อำนวยการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการกองทุน ผู้บริหารกลุ่มการกองทุนต่างประเทศและกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - 2551 – 2553 รองประธานฝ่ายการกองทุน บริษัท อเมริกันอินเตอร์เนชั่นแนล แอสเซทส์ จำกัด - 2548 – 2551 ผู้อำนวยการอาวุโส กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) - 2542 – 2548 หัวหน้าผู้จัดการกองทุน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) - 2538 – 2542 ผู้จัดการกองทุนตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมไทยพาณิชย์ จำกัด - 2537 – 2538 นักค้าหลักทรัพย์ต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์วอลล์เบิร์กพีเอ็มเอ - 2536 – 2537 นักวิเคราะห์ บริษัทหลักทรัพย์ธนสยาม
การมีส่วนได้ส่วนเสีย ในวาระที่พิจารณาใน ครั้งนี้	- ไม่มี

ประวัติผู้รับมอบฉันทะจาก บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมอบฉันทะ

ชื่อ-นามสกุล	นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม
ตำแหน่ง	Executive Director ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุ	47 ปี
สัญชาติ	ไทย
ที่อยู่	19/27 ซอยทรงสะอาด แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
วุฒิการศึกษา	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
หลักสูตรอื่น ๆ	- Property Fund Manager License - Securities Investment Consultant License
ประวัติการทำงาน	- ม.ค. 2563 - ปัจจุบัน Executive Director ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ค. 2559 - ธ.ค. 2562 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2558 - มิ.ย. 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ค. 2556 - ธ.ค. 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2553 - มิ.ย. 2556 ผู้อำนวยการ กลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.พ. 2550 - ธ.ค. 2552 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - 2546 – 2549 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แนนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน) - 2542 – 2546 ผู้จัดการลงทุน ฝ่ายบริหารเงิน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
การมีส่วนได้ส่วนเสีย ในวาระที่พิจารณาใน ครั้งนี้	- ไม่มี

## แผนที่สถานที่จัดประชุม

ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (PPF)

ในวันพุธที่ 27 กันยายน 2566 เวลา 09.00 น. (ลงทะเบียนเวลา 08.00 น.)

ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท

เลขที่ 250 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

### A perfect location, in the heart of Sukhumvit Road

#### From BTS Asok sky train

Follow exit no. 5 and take direct sky bridge access to hotel's lobby.

#### From MRT Sukhumvit subway

Follow exit no. 3 and take direct sky bridge access to hotel's lobby.

Sheraton Grande Sukhumvit,  
a Luxury Collection Hotel, Bangkok

250 Sukhumvit Road  
Bangkok 10110, Thailand

Tel. +662 649 8888



## ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

## 1. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 2

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,760,100	15.04
2. บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	15,515,550	6.91
3. นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	14,313,000	6.38
4. บริษัทไทยอินดัสเตรียลพาร์ท จำกัด	6,112,750	2.72
5. นายพงศา ปัทมวรกุลชัย	1,676,800	0.75
6. มุลนิธิเล่า แซ่ลี้	1,396,200	0.62
7. นางสาววิเศษสิริ จันทโรจวงศ์	1,262,000	0.56
8. นายพีร์ ปัทมวรกุลชัย	1,041,800	0.46
9. นางสาวมิรินดา อีกรักษ์ชัย	1,000,000	0.45
10. นางสาวนานา ปัทมวรกุลชัย	925,000	0.41
11. นายปพน ปัทมวรกุลชัย	600,000	0.27
12. นางสุนันทา ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	500,000	0.22
13. นางเยาวพา ปัทมวรกุลชัย	100,000	0.04
14. ด.ช.โพธิ์ ปัทมวรกุลชัย	100,000	0.04
15. ด.ญ.ผกา ปัทมวรกุลชัย	100,000	0.04
16. นายโชคชัย วัชรนิรันดรกุล	28,000	0.01
17. นายสุจินต์ เรียนวิริยะกิจ	20,000	0.01
18. นางอารีรัตน์ ศิริคุรุรัตน์	20,000	0.01
19. นางกัลยา นิยมพัฒนาผล	5,000	0.00
<b>รวม</b>	<b>78,476,200</b>	<b>34.95</b>

## 2. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 4

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. นางรุ่งรักษ์ จันทศาสด	30,000	0.01
<b>รวม</b>	<b>30,000</b>	<b>0.01</b>



## 3. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 5

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

## 4. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 รายแรก

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)	33,760,100	15.04
2. สำนักงานประกันสังคม	20,796,600	9.26
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,027,600	8.48
4. บริษัท ปิ่นทองโฮลดิ้ง จำกัด	15,515,550	6.91
5. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,500,000	6.46
6. นาย พีระ บัทมวรกุลชัย	14,313,000	6.38
7. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,749,600	4.79
8. บริษัท ไทยอินดัสเตรียล พาร์ท จำกัด	6,112,750	2.72
9. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,400,000	1.51
10. นาย ภาคภูมิ จิราวัฒน์	2,000,000	0.89
<b>รวม</b>	<b>140,175,200</b>	<b>62.44</b>

## หมายเหตุ:

ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุนตามเอกสารฉบับนี้ อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุม  
วิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 30 สิงหาคม 2566



โปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจ  
ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง  
กับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต