



รายงานประจำปี 2567  
56-1 ONE REPORT 2024

**DISCOVER  
THE FIRST  
RESIDENTIAL  
REAL ESTATE  
BACKED  
TOKEN**



**INVESTMENT TOKEN**  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซิโพนเนเชียล จำกัด

**DISCOVER  
THE FIRST  
RESIDENTIAL  
REAL ESTATE  
BACKED  
TOKEN**



**YEAR 2<sup>ND</sup>**  
COUNT  
OF PROJECT

ระยะเวลาปีโครงการที่สอง  
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์







บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด  
ดำเนินกิจการโดยยึดถือและคำนึงถึง

**“หลักบรรษัทภิบาลและ  
ผลประโยชน์สูงสุดของ  
นักลงทุนเป็นสำคัญ”**

วีรพงษ์ ชุตินันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร





## สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตลอดระยะเวลาหนึ่งปีโครงการของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่ผ่านมา บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ดำเนินกิจการภายใต้การยึดถือและคำนึงถึง หลักบรรษัทภิบาล ผลประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน และผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เป็นสำคัญ รวมถึงดำเนินการงานต่าง ๆ ตามภาระหน้าที่ที่มีต่อทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตามแนวทางการดำเนินงานที่ระบุไว้ใน Whitepaper ทุกประการ พร้อมทั้งปรับปรุงแก้ไข และพัฒนาอย่างเสมอ เพื่อให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เป็นการนำ Tokenization แบบ Real Estate Backed ICO ที่สำเร็จโทเคนหนึ่งของประเทศไทย

สำหรับปีโครงการที่ 2 นี้ แน่ใจว่าการรับประกันรายรับสุทธิตั้งเพิ่มเป็น 4.25% ณ ราคาเสนอขายที่ 182 บาท ซึ่งเป็นระดับผลตอบแทนที่ดึงดูดและน่าสนใจมากยิ่งขึ้นสำหรับการลงทุน และการดำเนินการคำนวณผลตอบแทนนั้นก็คำนวณครบ เต็มจำนวนปีที่ 365 วัน เนื่องจากเริ่มปีโครงการแบบครบและเต็มทุกไตรมาส ภายใต้วงเงินรับประกันรายรับสุทธิ 101,999,998.55 บาท หรือคิดเป็น 7.735 บาทต่อโทเคนประกอบกับ HHR ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินของโครงการได้มีการปรับกลยุทธ์ในการสรรหาผู้เช่า โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มชาวต่างชาติและกลุ่มมีรายได้สูง ซึ่งคาดว่าอัตราการปล่อยเช่าจะสามารถเติบโตได้ถึง 85-90% รวมสามโครงการในช่วงสองไตรมาสแรกของปีโครงการ โดยเฉพาะ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ที่ปัจจุบันมีอัตราการปล่อยเช่าดีที่สุดในช่วงถึง 95% ของห้องชุดทั้งหมด จากการเข้ามาพำนักระยะยาวของชาวต่างชาติที่มากยิ่งขึ้น ทำให้อัตราการปล่อยเช่าดีและสามารถรับรู้รายได้ล่วงหน้าได้ ส่วนอีกสองโครงการอย่าง พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ และพาร์ค ออริจิน พญาไท ที่มีอัตราการปล่อยเช่า 80% เท่ากัน คาดการณ์ว่าจะสามารถเติบโตได้อย่างก้าวกระโดดมากกว่า พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ เนื่องจากมีพีดานในการเติบโตได้อีกมากและอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ นอกจากนี้ ในปีโครงการที่ 2 ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เป็น One Time Cost มากเหมือนกับปีโครงการแรกและบริษัทฯ ก็มีรายได้ในระดับที่เหมาะสมและมีเงินสำรองที่เกินกว่า 30 ล้านบาทแล้ว ทำให้ในปีโครงการที่ 2 นี้ บริษัทฯ สามารถดำเนินการจ่ายผลตอบแทนได้ในทุกไตรมาส ทั้งนี้ เป็นที่แน่นอนว่าบริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐาน บรรษัทภิบาล และจริยธรรม ในการดำเนินงานตามภาระหน้าที่ที่มีต่อนักลงทุน ผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตามที่ได้ระบุไว้ใน Whitepaper ครบถ้วนทุกประการ

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานที่ผ่านมาเราได้รับทราบถึงสถานการณ์ ปัญหา หรือข้อสงสัยของนักลงทุนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจทำให้นักลงทุนเป็นกังวลใจหรือไม่เป็นไปตามความคาดหวัง ซึ่งเราดำเนินการแก้ไขอย่างรอบคอบรัดกุมโดยเร็วเสมอมา ภายใต้กรอบการดำเนินงานและภาระหน้าที่ที่มีตามที่ได้ระบุไว้ใน Whitepaper โดยที่เรานำเอาสิ่งเหล่านั้นมาพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสุดท้ายนี้ผมในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผมขอเน้นย้ำว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อกำหนดและแนวทางที่ได้ระบุไว้ใน Whitepaper ทุกประการ ภายใต้การยึดถือและคำนึงถึงหลักบรรษัทภิบาล ผลประโยชน์สูงสุดของนักลงทุน และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เป็นสำคัญ



วีรพงษ์ ชุตินันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# สารบัญ

- 001** ส่วนที่ 1  
ภาพรวมข้อมูลสำคัญ (Project Overview)
- 048** ส่วนที่ 2  
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล  
และวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน
- 081** ส่วนที่ 3  
แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย  
และแนวทางการดำเนินงานกิจการ
- 158** ส่วนที่ 4  
ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- 200** ส่วนที่ 5  
เอกสารแนบและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
- 262** ส่วนที่ 6  
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ในกรณีที่แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงหรือใช้ข้อมูลที่มีการเปิดเผยแล้วบนเว็บไซต์ที่เป็นทางการของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยที่บริษัทฯ มีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลที่นำมาอ้างอิงหรือใช้ทุกประการ



# คำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ

ในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ กำหนดให้คำดังต่อไปนี้มีความหมายและนิยามตามที่ระบุไว้ด้านล่าง เว้นแต่จะกำหนดให้เป็นอย่างอื่น

กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กระบวนการ KYC	กระบวนการทำความรู้จักลูกค้า (Know Your Customer)
กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)	กระเป๋าออนไลน์ที่ใช้เก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถมีกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์สำหรับถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ทั้งกระเป๋าที่เปิดไว้กับผู้ใช้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล
การเสนอขาย	การออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลฉบับนี้
การรับประกันผลตอบแทน	การรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีโครงการแรกนับตั้งแต่วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินของโครงการ	ห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดของห้องชุดเป็นไป ตามเอกสารแนบ 2
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทรัสต์เรตติ้ง	บริษัท ทรัสต์เรตติ้ง จำกัด
ประกาศ กว. 15/2561	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กว. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากการแสวงหารายรับจากการนำทรัพย์สินของโครงการไปหาประโยชน์ เช่น การให้เช่าหรือการให้บริการหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ค่านายหน้าในการปล่อยเช่า ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงาน เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ



ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ	ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยมาจากกระแสรายรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ทรัพย์สิน โดยจะเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตั้งแต่วันที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
พระราชบัญญัติทริสต์	พระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ภาษี	ภาษีอากร เงินเพิ่มเติม หรือค่าใช้จ่ายที่พึงต้องชำระอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่ง หน่วยงานของรัฐเรียกเก็บ รวมถึงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายอากรแสตมป์ตลอดจนค่าปรับเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และดอกเบี้ย หรือค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี
ย่าน CBD	ย่านใจกลางธุรกิจ
วันกำหนดสิทธิ	6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของ เดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือนพฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของ แต่ละปีจนกระทั่งครบกำหนดอายุโครงการ
วันทำการ	วันใด ๆ (นอกเหนือจากวันเสาร์และวันอาทิตย์) ที่มีวันหยุดตามประเพณีของสถาบันการเงินตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
วันที่ก่อตั้งทริสต์	วันที่ผู้ก่อตั้งทริสต์ได้ดำเนินการโอนหุ้นร้อยละ 100 ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้กับทริสต์สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ ทั้งนี้ วัน ดังกล่าวจะไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย
วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ	วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 10 ปี ตามอายุโครงการนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทริสต์ก่อตั้ง ขึ้น เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
วันปิดการเสนอขาย	41 วันทำการนับตั้งแต่วันที่เริ่มการเสนอขายวันแรกหรือวันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนตามที่กำหนดแล้วแต่กรณีใดจะเกิดก่อน
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Digital Asset Exchange)	ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่อนุญาตให้ผู้ซื้อและผู้ขายทำการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ โดยใช้ทั้งสกุลเงินทั่วไป (Fiat Currency) และสินทรัพย์ดิจิทัลอื่น ๆ ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลภายใต้กฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล
สัญญา RSTA	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายไต่ระหว่าง เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 1
สัญญาก่อตั้งทริสต์	สัญญาก่อตั้งทริสต์ระหว่างทริสต์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดตามส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	สัญญาซื้อขายห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ระหว่างผู้พัฒนาโครงการและเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 3

สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด	สัญญาการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการโดย HHR ระหว่างเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 4
สัญญารับประกันผลตอบแทน	สัญญาการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ระหว่างเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ PARK ซึ่งมีข้อกำหนดสำคัญสรุปไว้ในเอกสารแนบ 5
สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)	สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือชี้ชวน	แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราว
เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น	บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของ โครงการภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์เสร็จสิ้น
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและหนังสือชี้ชวน ตามที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติม
โครงการ IP	โครงการ Investment Program ที่บริหารจัดการภายใต้กลุ่ม บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เชนจ์	ชื่อของโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้
AML / CTFP (Anti-Money Laundering and Counter Terrorism and Proliferation of Weapon of Mass Destruction Financing)	การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง
Bitkub	บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
TDX	บริษัท ศูนย์การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง
HHR	บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน
ICO (Initial Coin Offering)	การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก
ORI	บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
PARK	บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด
PRT	บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน
TKX Chain หรือ Token X Blockchain	มีความหมายตามที่ให้ไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 1



## ส่วนที่ 1

ภาพรวมและข้อมูลสำคัญ  
(Project Overview)



# ภาพรวมและสรุปข้อมูลสำคัญ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ดังนั้นผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม

## ข้อมูลสำคัญ

### ข้อมูลโดยทั่วไปของโทเคนดิจิทัล

ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาไทย)	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (เรียลเอ็กซ์)
ชื่อโทเคนดิจิทัล (ภาษาอังกฤษ)	RealX Investment Token (RealX)
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ใช้บังคับ ณ วันที่ของหนังสือชี้ชวน
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub Exchange) 2) บริษัท ศูนย์การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX) 3) บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด (สำนักงานกรุงเทพฯ)
ทราสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด
ผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ	บริษัท อินสเปค จำกัด
การครบกำหนดอายุโครงการ / อายุของโครงการ	10 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย



## ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ลักษณะและรูปแบบของการเสนอขาย	ระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Portal) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขาย 2,400 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813 โทเคน ทั้งนี้ ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการตามมูลค่าระดมทุนที่จะได้รับอ้างอิงตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2
เงื่อนไขการเสนอขาย	1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนน้อยกว่า 2,400 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 2) มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด 3) การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุด ภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ 1.1) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง 1.2) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง 1.3) ห้องชุดโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง 2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	1) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งจะมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ 2) สิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ 3) สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8
เงื่อนไขการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ	เนื่องจากรอบไตรมาสที่ใช้ในการคำนวณส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส จะเป็นรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน คือ 1) รอบเดือนมกราคม - มีนาคม 2) รอบเดือนเมษายน - มิถุนายน 3) รอบเดือนกรกฎาคม - กันยายน 4) รอบเดือนตุลาคม - ธันวาคม ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรอบแรกของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการงดการจ่ายผลตอบแทนสำหรับงวดการดำเนินงานนั้น จากนั้นจึงสะสมและจัดสรรให้แก่





	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิได้รับผลตอบแทนของงวดผลการดำเนินงานถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนได้ใน ส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3
ราคาที่เสนอขาย	182 บาทต่อหนึ่งโทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง	182 บาท
สกุลเงินที่ใช้ได้	สกุลเงินบาท
ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้นิติบุคคลร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ สามารถลงทุนได้รายละเอียดไม่เกิน 300,000 บาท โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่จะสามารถลงทุนได้ในส่วนที่ 5 ข้อ 3.3
การจัดสรร	จัดสรรโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่มให้แก่ผู้ลงทุนตามลำดับการชำระเงินของผู้ลงทุนแต่ละราย โดยผู้ลงทุนที่ชำระเงินก่อนจะได้รับจัดสรรก่อน (First Come First Served) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## วัตถุประสงค์ของการระดมทุน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“ICO”) จำนวน 2,400 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงิน สุทธิจาก ICO	ปีที่ใช้เงิน
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวน 84 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง</li> </ul>	2,304.00 ล้านบาท	ปี 2566
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	ปี 2566 - 2575
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400.00 ล้านบาท</b>	



## รายงานการใช้เงิน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ต่อประชาชนครั้งแรก (ICO) เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 182 บาทสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ดังนี้

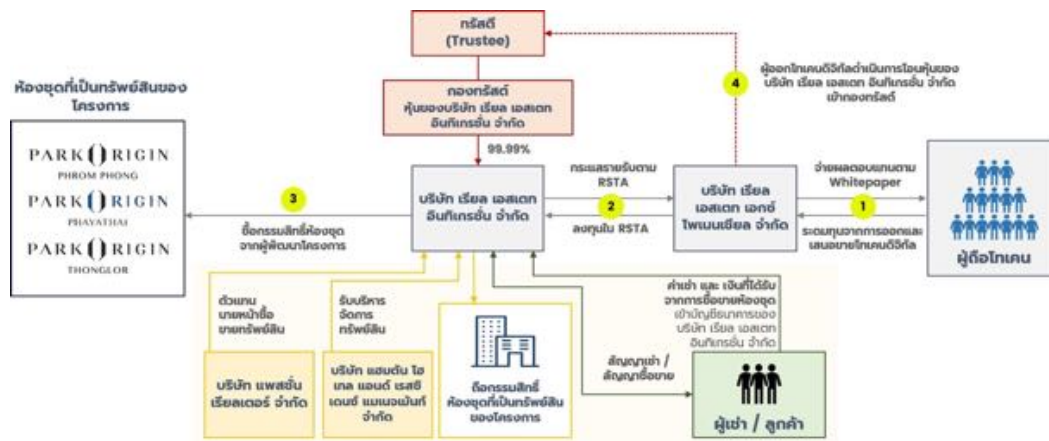
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเรีล เอสเตท อินทิ เทรซัน ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวน 84 ห้อง</li> <li>• ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง</li> </ul>	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400.00 ล้านบาท</b>	<b>2,380.60 ล้านบาท</b>	<b>19.40 ล้านบาท</b>



### รายงานการใช้เงินจำแนกตามสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

โครงการ	จำนวนห้อง	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)	เงินที่ใช้ในการลงทุนเข้าซื้อห้องชุด (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุด (ล้านบาท)	เงินที่ใช้ในการลงทุนห้องชุดทั้งสิ้น (ล้านบาท)
พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์	93	3,425.25	871.36	8.27	879.63
พาร์ค ออริจิน พญาไท	84	2,657.39	750.56	7.22	757.78
พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ	67	2,470.17	659.83	6.36	666.19
รวมทั้งสิ้น	244	8,552.81	2,281.75	21.85	2,303.60

### โครงสร้างการเข้าลงทุนในสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ



# PARK ORIGIN

PHROM PHONG



โครงการที่ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่สุดท้ายของ  
พร้อมพงษ์ โดดเด่นด้วยที่สุดของการอยู่อาศัย  
แบบมีระดับ ใจกลางซอยสุขุมวิท 24  
ท่ามกลางร้านค้าสุดพิเศษ ที่พักอาศัย  
ระดับไฮเอนด์ สำนักงานระดับนานาชาติ  
ที่มีชื่อเสียง ธุรกิจ และความบันเทิง



## พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ หรือ โครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร โครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร และเฟสสองจำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ ทางโครงการยังมีจุดเด่นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30-50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long Stayer และถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว ปัจจุบันโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวคิดการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินระดับนานาชาติเป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 90.05 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้นยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของ โครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกล่าวทิ้งในส่วนที่ 3 ข้อ 3.15

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์ ร้านอาหารและ สำนักงานขายโครงการ
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	-	300	2561	อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ โดย Ascott โดยปิดการขายไปแล้ว 271 ยูนิต (ร้อยละ 90.33)
อาคาร 5	51	520	-	190	2561	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 421 ยูนิต (ร้อยละ 80.96)
อาคาร 6	44	420	138	-	2561	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 305 ยูนิต (ร้อยละ 72.62)





### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์

โครงการ พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 93 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้อง ได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	72	13-42
2 ห้องนอน	55.39	21	14-38
		รวม 93 ยูนิต	



# PARK ORIGIN PHAYATHAI



ที่แห่งความสมบูรณ์แบบของที่อยู่อาศัย  
ผสมผสานพื้นที่สีเขียวธรรมชาติกับความเป็นเมือง  
สรรสร้างประสบการณ์ระหว่างธรรมชาติ  
กับความศิวิไลซ์ร่วมกันอย่างกลมกลืน  
ท่ามกลางร้านค้าสุดพิเศษ สำนักงานสุดทันสมัย  
และศูนย์กลางทางการแพทย์  
ทั้งหมดนี้ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพอย่างพญาไท



## พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท พัฒนาโดย บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการ คอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารินทร์ โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต ในปัจจุบันโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคารห้องชุด	34	550	123	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 321 ยูนิต (ร้อยละ 58.36)

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 84 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	31	18-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	41	
2 ห้องนอน	52.27	12	
รวม 84 ยูนิต			





# PARK ORIGIN

THONGLOR



แลนด์มาร์คสุดพิเศษบนทำเลสุดพรีเมียม  
ใจกลางทองหล่อ ที่สุดของทำเลแห่งคนรุ่นใหม่  
และใจกลางธุรกิจ รายล้อมไปด้วยศูนย์กลางธุรกิจ  
และโดดเด่นด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก  
ห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัย สถานบันเทิงที่มี  
ชีวิตชีวา โรงเรียนนานาชาติและศูนย์การค้าชั้นนำ  
ทั้งหมดนี้เชื่อมความสมบูรณ์ของกรุงเทพฯ ไว้



## พาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ พัฒนาโดย บริษัท ออริจิน พาร์ค ที 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PARK และ บริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ เป็นโครงการ คอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต พัฒนาอยู่บนเนื้อที่ ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างกิ่งกลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลก นอกจากนี้ โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 และอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบโครงการค่อนข้างครบถ้วน และตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาและโรงพยาบาล กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกับโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงาน สัญชาติญี่ปุ่นและยุโรป ที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ต่อวีซ่าพำนักระยะยาว

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคาร A	34	375	-	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 875 ยูนิต (ร้อยละ 74.03)
อาคาร B	53	394	57	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	43	-	พฤษภาคม 2565	

### สรุปรายละเอียดของอาคารและห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

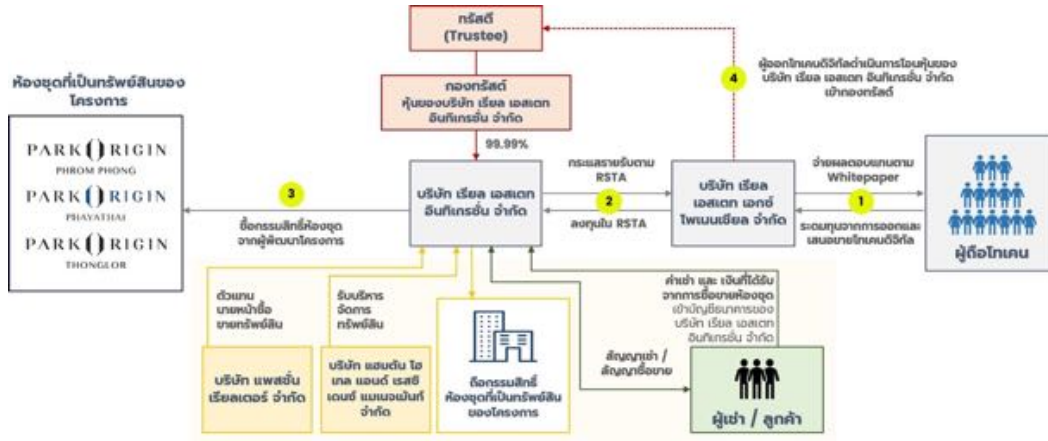
โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 67 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	24	40-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	-		15	
รวม 67 ยูนิต					





## การบริหารจัดการทรัพย์สิน



บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("HHR") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจซ์ ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มดำเนินการทยอยขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแผนในการว่าจ้าง บริษัท แอสซัน เร็ล เเตอร์ จำกัด ("PRT") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ ORI เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยลักษณะการทำสัญญาระหว่าง เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับ PRT จะเป็นลักษณะแบบไม่ผูกขาด (Non-Exclusive) กล่าวคือ PRT ตกลงเป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เมื่อถึงเวลาที่กำหนดตามสัญญา ในขณะที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจพิจารณาใช้ตัวแทนรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ PRT หรือเลือกใช้ตัวแทนรายอื่นไปพร้อมกับ PRT ก็ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว

## สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### สิทธิในการได้รับผลตอบแทน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วงปีที่ 1-5 แต่ถึงอย่างไร ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้น จะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป ส่วนการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ตั้งแต่ไตรมาสแรกที่มีการเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ แม้ว่ารอบของการสร้างผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตั้งแรกจะน้อยกว่า 3 เดือน



ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับค่าตอบแทน ภาษี หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้

### สิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่ระบุในเอกสารแนบ 8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ เชื้อไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 ของหนังสือชี้ชวน โดยมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

### การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 ("ทรัพย์สินของโครงการ") และผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้การดูแลของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์เสริจิส เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ได้แก่ PRT ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการ โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน



ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมขายในตลาด โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ



โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราก่อนหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มในส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน

#### แนวทางในการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคน โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น (วันที่ 11 กันยายน 2566) ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปแบบของผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี) โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่ายพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

#### วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการ ภายหลังจากวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนถึงสิ้นสุดอายุของโทเคน

การกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 ของ 6 วันทำการ ภายหลังจากวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายนของแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่เข้าสู่วันที่ 6 จนถึงสิ้นสุดอายุของโทเคน



## ประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส

นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 11 กันยายน 2566 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแล้วจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงานจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	อัตราจ่าย (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงินทั้งสิ้น <sup>1</sup> (บาท)
1	11 กันยายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	29 พฤษภาคม 2567	0.91	11,999,999.83
2	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	28 สิงหาคม 2567	4.95	65,274,724.35
3	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	28 พฤศจิกายน 2567	0.63	8,307,692.19

## แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่เริล เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมายให้เริล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี ("จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้") โดยที่ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

<sup>1</sup> เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ในการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแก่นักลงทุน ก่อนดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน



### การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

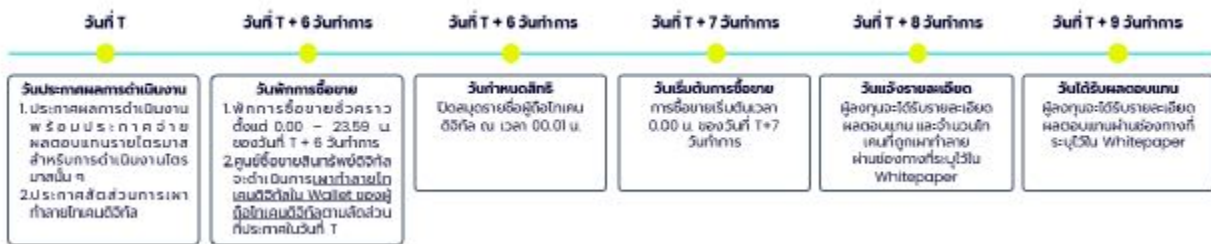
ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกับตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2 ของหนังสือชี้ชวน

### สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก (วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ คือ วันที่ 11 กันยายน 2566)



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไปนับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์)



### การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ (2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันตามที่สรุปไว้ในแผนภาพด้านบน รวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม”

ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เนื่องจากยังไม่มีการขายทรัพย์สินโครงการ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ์ได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิ์ในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในงวดนั้น ๆ และเงินจำนวนดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนเฉลี่ยให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในไตรมาสถัดไป



ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5 = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ  
 ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป = ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ +  
 ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ  
 จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1-5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 4.00-5.00 ของมูลค่าการเสนอขาย โดยทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันผลตอบแทนเพื่อดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันผลตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์ จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน

#### ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

<sup>1</sup> สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่า佣หน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

<sup>2</sup> อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและมาตรา 40(4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราความเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุนไปลดพิจารณาหารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3 ของหนังสือชี้ชวน





ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 539.99 ล้านบาท โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 ของหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มีผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ<sup>1</sup> อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>2</sup>

### **กรณีที่ 1** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

### **กรณีที่ 2** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

### **กรณีที่ 3** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน



**กรณีที่ 4** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสภาวะตลาดที่แย่ที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งจำนวน

สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีที่ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่าการระดมทุน 2,400 ล้านบาท			
	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3	กรณีที่ 4
รวมผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับ	5,121.06	4,205.60	3,312.32	2,950.15
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 2.39
ระยะเวลาคืนทุน	7.92 ปี	8.30 ปี	9.72 ปี	11.14 ปี
สัดส่วนห้องชุดที่ต้องจำหน่ายเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 78.39



ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเร็ลเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและการบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
<b>รายได้รวม</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน <sup>1/</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ <sup>1/</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
ค่าธรรมเนียมทรีสตี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินหมุนเวียน
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ
<b>ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น



## การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 0.00 น. ของวันที่มีการกำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ทั้งหมดโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้า ตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขยายอายุโครงการไปแล้ว 2 ปี แต่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป



## กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุการณ์ โดยกริสต์อาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองกริสต์และกริสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งกริสต์

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ภายหลังจากการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังจากการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุการณ์ผิดปกติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าทีของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด และสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย

4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่ขบถกกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล



## ข้อมูลเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพนเนเซียล จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

### โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินิกร	99,998	100.00
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	0.00
3	นางสาวธิดารัตน์ มิธดา	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

ทั้งนี้ ภายใน 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการก่อตั้งทรัสต์ขึ้นเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์

### โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินิกร ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน ทั้งนี้ หลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 และได้โดยโอนหุ้นทั้งหมดที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลถือใน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมั่นใจได้ว่าหุ้นและทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวจะไม่ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังที่มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 8





## โครงสร้างการจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงการว่าจ้างผู้ปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป โดยให้ บริษัท 57 จำกัด ซึ่งเดิมเป็นผู้ปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไปที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้าง สิ้นสุดการว่าจ้างและการปฏิบัติหน้าที่ในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเปลี่ยนแปลงการว่าจ้างเป็น บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึกรายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยเริ่มการปฏิบัติหน้าที่ในวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ประเมินประสิทธิผลและผลงานในอดีต ความสามารถในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไปและความพร้อมในการปฏิบัติงาน พบว่าบุคลากรของ บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด มีความรู้ความสามารถในงานที่เกี่ยวข้อง จึงมีความเห็นว่า บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด สามารถปฏิบัติงานตามที่รับมอบหมายได้ โดยไม่แตกต่างกับผู้ปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไปที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลว่าจ้างก่อนหน้า

## สรุปฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมี นางสาวสินีนาถ จิระไชยเชื้อนพันธ์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	75,932,589	1,325,326
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,273,750	1,250,000



สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,324,982	5,638,633
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>89,531,321</b>	<b>8,213,959</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิ์รายได้สุทธิ	-	2,050,297,535
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,058,025,645	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	396,742	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,058,422,387</b>	<b>2,051,297,505</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,147,953,708</b>	<b>2,051,511,464</b>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,087,221	1,853,981
เงินมัดจำรับค่าเช่า	17,500,672	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ ถึงกำหนดต้องชำระภายในหนึ่งปี	93,692,307	93,692,307
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,061,523	6,917,661
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>131,341,723</b>	<b>102,463,949</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล-สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,941,999,706	1,941,000,706
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	78,396,799	44,109,806
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,020,396,505</b>	<b>1,986,109,512</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,151,738,228</b>	<b>2,088,573,461</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(4,784,520)	(30,061,997)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)</b>	<b>(3,784,520)</b>	<b>(29,061,997)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,147,953,708</b>	<b>2,059,511,464</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรขาดทุน		
รายได้		
รายได้จากการให้เช่า	91,382,484	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทน รายรับสุทธิ	60,892,263	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	84,163,737



รายได้อื่น	3,879,895	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของ หนี้สินทางการเงิน	473,857,028	473,857,028
<b>รวมรายได้</b>	<b>630,011,670</b>	<b>558,020,765</b>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้บริการ	28,787,280	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12,992,658	7,728,110
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	338,360,534	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงิน ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	319,039,441
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>380,140,472</b>	<b>326,767,551</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>249,871,198</b>	<b>231,253,214</b>
รายได้ทางการเงิน	229,010	52,845
ต้นทุนทางการเงิน	(193,455,707)	(193,455,707)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>56,644,501</b>	<b>37,850,352</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(50,004,370)	(30,963,517)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>6,640,131</b>	<b>6,886,835</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>6,640,131</b>	<b>6,886,835</b>

#### งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,856,011)	(3,856,011)
กำไรสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>1,000,000</b>	<b>(11,424,651)</b>	<b>(10,424,651)</b>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>1,000,000</b>	<b>(4,784,520)</b>	<b>(3,784,520)</b>



### ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ในปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สัญญา RSTA ทั้งสิ้น 95.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1,096.98 จาก 7.96 ล้านบาทในปี 2566 ก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระยะเวลาในการดำเนินกิจการครบตามจำนวนปีที่ 365 วัน และมีการเติบโตของอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ปี 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ซึ่งมีระยะเวลาในการดำเนินกิจการเพียง 112 วันเท่านั้น ประกอบกับเป็นช่วงแรกของการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลอยู่ระหว่างการดำเนินการสรรหาผู้เช่า ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิง และรายได้จากการให้เช่าและบริการอยู่ในระดับที่ไม่มาก

นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ 60.89 ล้านบาท ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 2/2567 หรือไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 ซึ่งเป็นไตรมาสที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการรับประกันรายรับสุทธิแก่นักลงทุน และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน 473.85 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่ได้มีนัยยะสำคัญใดต่อการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส เหตุนี้ในปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้รวม 630.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 453.48 จาก 113.84 ล้านบาทในปี 2566

### ความสามารถในการรับประกันรายรับสุทธิของโครงการ

บริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด ("PARK") ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญารับประกันรายรับสุทธิกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่ง PARK มีหน้าที่รับประกันรายรับสุทธิและตกลงจะชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ("การรับประกันรายรับสุทธิ") นับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์ตามตารางด้านล่าง

ปีโครงการที่ 1	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 95,999,998.64 บาท <sup>1</sup>
ปีโครงการที่ 2	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 101,999,998.56 บาท
ปีโครงการที่ 3	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 107,999,998.47 บาท



ปีโครงการที่ 4	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 113,999,998.39 บาท
ปีโครงการที่ 5	ไตรมาสที่ 1	-
	ไตรมาสที่ 2	-
	ไตรมาสที่ 3	-
	ไตรมาสที่ 4	ไม่เกิน 119,999,998.30 บาท

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ PARK ในปี 2566 และ 2565 ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดี โดยมีกำไรเฉลี่ยประมาณ 600 ล้านบาท มีการจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยประมาณ 350 ล้านบาท เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิมากกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด ณ สิ้นปีอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทางผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินผู้รับประกันรายรับสุทธิได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7 และสามารถพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญารับประกันรายรับสุทธิได้ในเอกสารแนบ 5

<sup>1</sup> ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งคริสตจนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ บริษัท พาร์ค ลักซัวรี่ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุกริชของโครงการ

งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	สิ้นงวดการดำเนินงาน	
	ปี 2566	ปี 2565
<b>สินทรัพย์</b>		
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,185,345	17,596,707
ลูกหนี้อื่น	695,243,333	1,457,094,149
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,454,944,896	3,657,979,914
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,294,566,292	1,849,077,891
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	173,496
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	99,498,848	20,360,592
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,579,438,714</b>	<b>7,002,282,749</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	265,117,546	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,919,983,580	1,394,057,279
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,744,542,151	2,700,896,283
ที่ดินรอการพัฒนา	28,900,000	28,900,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	9,561,156
อาคารและอุปกรณ์	39,940,693	124,121,254
สินทรัพย์สิทธิการใช้	52,529,127	9,660,663
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	503,530	876,538
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	48,600,296	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,100,116,923</b>	<b>4,268,073,173</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,679,555,637</b>	<b>11,270,355,922</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	536,607,214	1,206,292,005
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	7,202,405,273	8,349,575,741
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	238,760,254	490,426,117
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,544,210	2,024,434
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21,733,687	172,000





ส่วนของประมาณการหนี้สินจากการ รับประกันรายรับสุทธิที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	98,383,958	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	96,743,927	68,261,858
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>8,205,178,523</b>	<b>10,116,752,155</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุกติจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	140,996,324	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุกติจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	58,178,976	8,894,265
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,442,845	7,496,490
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	7,577,467
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกัน รายรับสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	162,129,903	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>367,748,048</b>	<b>23,968,222</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,572,926,571</b>	<b>10,140,720,377</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000,000	1,000,000,000
สำรองส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	7,527,739	7,527,739
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	100,000,000	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	(898,673)	22,107,806
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,106,629,066</b>	<b>1,129,635,545</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,679,555,637</b>	<b>11,270,355,922</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	สิ้นงวดการดำเนินงาน	
	ปี 2566	ปี 2565
รายได้		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	858,789,827	387,162,293
รายได้ค่าบริการโครงการ	236,568,265	526,452,356
รายได้เงินปันผล	523,075,215	889,975,792
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	75,750,591	-
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดิน	-	83,849,802
กำไรจากการลดทุนของการร่วมค้า	-	43,069,360
รายได้ดอกเบี้ย	155,616,198	138,124,034



รายได้อื่น	102,745,324	55,274,320
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,952,525,420</b>	<b>2,123,907,957</b>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	607,701,086	249,330,291
ค่าใช้จ่ายในการขาย	411,301,071	239,142,866
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	233,094,558	160,829,471
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	1,000,000	-
ขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อย	125,633	567,363
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,253,222,348</b>	<b>649,869,991</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>699,323,072</b>	<b>1,474,037,966</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(415,767,457)	(368,200,108)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>283,555,615</b>	<b>1,105,837,858</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	41,877,950	(42,394,429)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>325,433,565</b>	<b>1,063,443,429</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย – สุทธิ จากภาษีเงินได้	1,559,956	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดปี	1,559,956	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>326,993,521</b>	<b>1,063,443,429</b>

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	สำรองส่วนทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,000,000,000	7,505,133	243,664,377	1,251,169,510
กำไรสำหรับปี	-	-	1,063,443,429	1,063,443,429
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	1,063,443,429	1,063,443,429
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	22,606	-	22,606
เงินปันผลจ่าย	-	-	(1,185,000,000)	(1,185,000,000)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>7,527,739</b>	<b>122,107,806</b>	<b>1,129,635,545</b>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000,000	7,527,739	122,107,806	1,129,635,545
กำไรสำหรับปี	-	-	325,433,565	325,433,565



กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	1,559,956	1,559,956
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	-	-	326,993,521	326,993,521
เงินปันผลจ่าย	-	-	(350,000,000)	(350,000,000)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>7,527,739</b>	<b>99,101,327</b>	<b>1,106,629,066</b>

#### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 858.78 ล้านบาท และ 387.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 471.62 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.80 เนื่องจาก PARK รับรู้รายได้จากการจำหน่ายห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

##### รายได้ค่าบริการโครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีรายได้ค่าบริการโครงการ เท่ากับ 236.56 ล้านบาท และ 526.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ค่าบริการโครงการในปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 289.89 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 55.06 เนื่องจาก PARK มีจำนวนโครงการที่บริหารลดลงจากการเริ่มโอนสิทธิ์ตามสัญญา

##### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 607.70 ล้านบาท และ 249.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 358.37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.78 เนื่องจาก PARK มีค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุดและภาษีธุรกิจเฉพาะจากการจำหน่ายห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

##### ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 411.30 ล้านบาท และ 239.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 172.16 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.05 เนื่องจาก PARK มีค่าใช้จ่ายในการขายโครงการพาร์ค ออริจิน ราชเทวี

##### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 233.09 ล้านบาท และ 160.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 72.27 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.02 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าโดยมีจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น



## ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีต้นทุนทางการเงิน (415.76) ล้านบาท และ (368.20) ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน (47.56) ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.92 เนื่องจาก PARK มีกิจกรรมการกู้ยืมเงินจากธุรกิจในเครือฯ ORI ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

## รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ 283.55 ล้านบาท และ 1,274.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ในปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 990.48 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 77.74 เนื่องจากการลดลงของกำไรจากการดำเนินงานในปี 2566 ซึ่งส่งผลให้ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระลดลงตามไปด้วย

## กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 326.99 ล้านบาท และ 1,063.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 736.45 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 69.25 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น รวมถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ

## ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีสินทรัพย์รวม 9,579.55 ล้านบาท และ 11,270.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมสำหรับปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1,690.80 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.04 เนื่องจากใช้สินทรัพย์เป็นหลักให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้อื่น

2. หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีหนี้สินรวม 8,572.92 ล้านบาท และ 10,140.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมสำหรับปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1,567.80 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.47 เนื่องจากหนี้สินหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากระบบธนาคาร และเงินกู้ยืมของกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ภายในกิจการและพัฒนาโครงการตามแผน มีการดำเนินการใช้ในปีก่อนหน้าและไม่มีการกู้ยืมเพิ่มเติม

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 PARK มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,106.62 ล้านบาท และ 1,129.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 23.01 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.04 เนื่องจาก PARK มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิรายไตรมาส ส่งผลให้กำไรสะสมลดลง

## การเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้กับ PARK

ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดสรรโทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์ให้แก่ บริษัท พาร์ค ลักซ์วอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI และผู้บริหารของกลุ่ม ORI จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 1,923,076.00 โทเคน หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 349,999,832.00 บาท ซึ่งไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนโทเคนที่ระดมทุนได้ ตามที่กำหนดไว้



ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลเรียลเอ็กซ์จำนวนดังกล่าวจะไม่ถูก จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระงับผูกพัน ตลอดระยะเวลาโครงการ

## ความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการเสนอขาย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม บริษัท ออร์จีนีฟร็อพ เพอร์ตี จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่ง HHR จะรับหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)	บริษัท แพลซัน เร็ลเตอ์ จำกัด (PRT) เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม บริษัท ออร์จีนีฟร็อพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่ง PRT จะรับหน้าที่ในฐานะนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด จะรับหน้าที่ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับ PARK	บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (PARK) เป็นกลุ่มผู้ขายกลุ่มห้องชุดเพื่อให้เป็นทรัพย์สินของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์และเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิ โดย PARK เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ออร์จีนีฟร็อพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลกับทรัสต์	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือ ทรัสต์ เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจของบริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ดี ทั้งสองบริษัทปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการแบ่งแยกแยกหน่วยงานและบุคลากรที่รับผิดชอบงานที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ออกจากกัน รวมถึงการแยกสายบังคับบัญชาออกจากกันอย่างชัดเจน (Chinese Wall)



ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) กับนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน (Selling Agent)

HHR และ PRT เป็นบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยทั้งสองบริษัทมีจุดประสงค์การดำเนินงานที่ชัดเจน สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ทรัสต์</li> <li>- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการโอนหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้ง ทรัสต์เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูก จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระงับ โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ)</li> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)</li> </ul>	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ต้องชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล ไม่ที่จะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้</li> <li>- หุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้</li> </ul>
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ</li> <li>- เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น</li> </ul>	- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแบบ 5)





- ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกัน รายรับสุทธิ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไป

### กลไกที่ใช้ในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่พบว่าเป็นการปฏิบัติงานหรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงกรรสีซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักलगทุนสัมพันธ์จะแจ้งธุรกรรมดังกล่าวให้กรรสีรับทราบก่อนเข้าทำรายการ

(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณานุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

ภายหลังการทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



## กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) คริสตีจะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งคริสตีและหนังสือชี้ชวน

1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองคริสตี เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากคริสตีหรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสตี หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล คริสตีจึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากคริสตี

3) คริสตีจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งคริสตี (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว คริสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งคริสตีเป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น) ผู้ก่อตั้งคริสตีตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

## กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการชำระเงิที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะส่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสรายรับสุทธิเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้จัดการและควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน (“ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล”) ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล



(แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

**กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้**

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC- 1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้น จะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ออกโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกโจรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้

ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการดึงโทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-Sig Wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกถือครองโดยผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีการระบุไว้ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำการโจรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุไว้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้



## เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

### สัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract)

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์จะถูกควบคุมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

### สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์
- 2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์

### ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองชื่อ โทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองชื่อโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิในการโอนย้ายโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น



เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

### บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดย TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก

### กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมทั้งต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมิได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

### การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้นำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล อันได้แก่

- 1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub)
- 2) บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)
- 3) บริษัท หลักรัฟฟ์ อินโนเวสท์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

ซึ่งเป็นผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### การจัดตั้งกองทรัสต์และทรัพย์สินในกองทรัสต์

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า (Trust for RealX Investment Tokens) เป็นกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้ถือโทเคน



ดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทรัสต์มีหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ของ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 6 และเอกสารแนบ 6

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายหลักเมื่อมีการขายทรัพย์สินโครงการ	จำนวนเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ เช่น 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ 3) ค่านายหน้า 4) ค่าภาษีอากร 5) อาคารแสมปี (ถ้ามี) 6) ค่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
ค่าผู้สอบบัญชี และค่าจัดทำบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	รายปี/เมื่อเกิดรายการ
ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในการให้ความเห็นต่อการทำรายการเพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในราคาต่ำกว่าที่กำหนดหรือที่ปรึกษาอื่น ๆ (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

### ภาษีอากร

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีภาระภาษีที่ต้องเสียเพิ่มเติม ดังนี้

1) การได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) กล่าวคือเงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือ หรือครอบครองโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

2) ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิเฉพาะส่วนที่เกินกว่าที่ลงทุน และกำไรจากซื้อขายโทเคนดิจิทัลบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (Capital Gain) ซึ่งถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร





มาตรา 40 (4)(ณ) กล่าวคือ เป็นผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซ์หรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุน ซึ่งจะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 ของเงินได้

ในส่วนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในทางการค้าปกติ ในลักษณะเป็นผู้ประกอบการและมีรายรับหรือฐานภาษีที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนดังกล่าว เว้นแต่หากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์สามารถจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล การซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับผู้ลงทุน

## ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

- 1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ
- 4) ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 5) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน
- 6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า
- 7) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
- 8) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่และไม่มีการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน
- 10) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- 11) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน
- 12) ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด



## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

- 1) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้
- 2) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง อาจทำให้โทเคนดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน
- 4) ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ซึ่งทำให้อาจมีผลกระทบต่อราคา ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในตลาดรอง

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

- 1) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชนโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไขทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
- 2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยึดยกการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

## ปัจจัยอื่น ๆ

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงทางการเมือง

## จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุนทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนิ้ว (Fractionalization) โดยการออกโทเคนดิจิทัลใกล้เคียงปริมาณตารางนิ้วของคอนโดมิเนียมที่นำมาเสนอขาย

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้สำหรับการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล การออกโทเคนดิจิทัลได้มีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) โดยธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain นอกจากนี้ ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรองได้



ตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุนให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

1 โทเคนดิจิทัล ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินลงทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับ ผลตอบแทนทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในย่าน CBD ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน (จำนวนโทเคนดิจิทัลและจำนวนตารางนิ้วไม่เท่ากัน เนื่องจากการปิดเศษจากการแปลงราคาต่อตารางเมตรเป็นราคาต่อตารางนิ้ว) และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมายุ่งขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized Ownership) ทำให้ผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคมและขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี

การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยและผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทหลากหลายสัญชาติ ดังนั้น นอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลศักยภาพแล้ว การถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะเสมือนเป็นการการลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการผ่านโทเคนดิจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง

ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัยและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงพร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครันทำให้มีแนวโน้มตอบโจทยผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

ทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการใหม่ที่อายุไม่นาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ที่เพิ่งก่อสร้างได้แล้วเสร็จและเริ่มโอนในช่วงปี 2564-2565 ที่ผ่านมา รวมทั้งโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ ก็มีอายุไม่เกิน 6 ปีนับจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเสมือนว่าได้ถือครองทรัพย์สินที่มีความใหม่ โครงการ พาร์ค ออร์จิน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงเพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความคุ้มค่าและเพื่อให้โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัย ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมทั้งสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกรุ่นทุกวัย นอกจากนี้



ทรัพย์สินโครงการได้ถูกออกแบบอย่างประณีตโดยนักออกแบบมีชื่อเสียง ยกตัวอย่างเช่น โครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3

### ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

ทรัพย์สินของโครงการจะถูกบริหารจัดการโดยบริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) โดยก่อตั้งจากทีมงานที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่าการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด ทำให้บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี และสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ กรณีที่ HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะมีการพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3

### เงื่อนไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการทำกับดูแลติดตามและคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อขายและโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบรวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป



## ข้อควรระวัง

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวโดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมทั้งความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้อย่างรอบคอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย





## ส่วนที่ 2

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน  
ที่ได้จากการระดมทุน

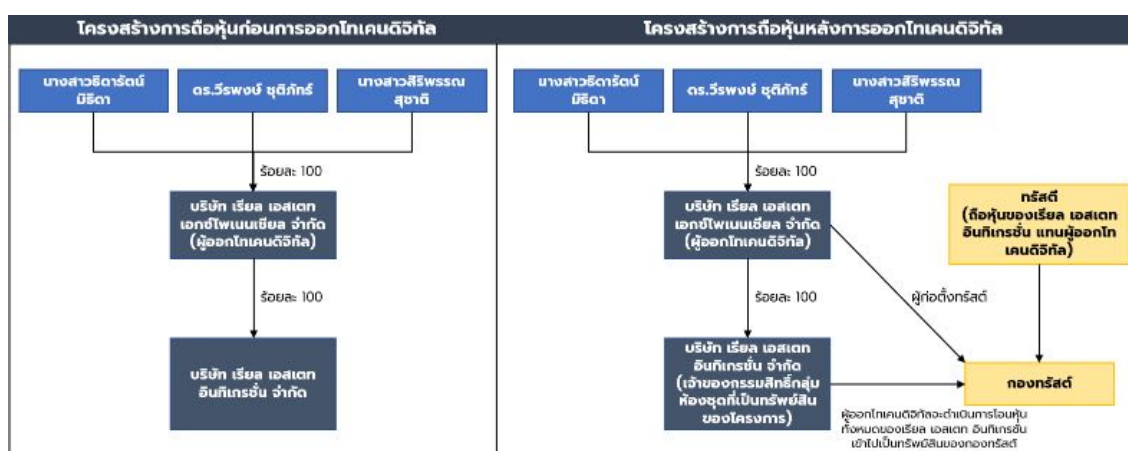


# X ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและวัตถุประสงค์ การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

## สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565080605) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 989 อาคาร สยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายสินทรัพย์ดิจิทัล และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

## โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	99,998	100.00
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	1	0.00
3	นางสาวธิดารัตน์ มีธิดา	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00



## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป และสายงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทั้งสองท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกัน

### กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 คือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

### ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ
3.	นางสาวธิดารัตน์ มิริตา	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน



## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ (ประธานกรรมการบริษัท/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	63	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาเอก ศึกษาศาสตร์ สาขาการพัฒน ธรรมาภิบาล มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม  <u>ประวัติการอบรมหลักสูตรกรรมการของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย (IOD)</u> - Accredited Fellow Member Certificate of Director Certification Program (DCP 122/2552)	<u>ตำแหน่งงานปัจจุบัน</u> - ผู้ช่วยคนบดี ฝ่ายสื่อสารองค์กร วิทยาลัยนวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต - อาจารย์ประจำวิทยาลัย นวัตกรรมสังคม มหาวิทยาลัยรังสิต  <u>ประวัติการทำงาน</u> - ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ - กรรมการและกรรมการบริหาร สำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) - ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอ็ม ไอ บี โฮลดิ้ง จำกัด
นางสาวสิริพรรณ สุชาติ (กรรมการบริษัท/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป/ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ)	63	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท เอ็ม ไอ บี โฮลดิ้ง จำกัด
นางสาวธิดารัตน์ มิธิตา (ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายการเงิน)	44	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการธนาคารและการเงิน มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- เจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี บริษัท เทอ เรช 61 จำกัด



## แนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โครงสร้างการจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมี ดร.วีรพงษ์ ชุตินักร์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer) และมี นางสาวสิริพรรณ สุชาติ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป (Chief Financial Officer) มีหน้าที่รับผิดชอบในสายงานการบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป และสายงาน เลขาธุรการและนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้าง บริษัท พีเอ็นเอส ออฟฟิศ จำกัด เป็นผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ซึ่งได้แก่ การบันทึก รายการทางบัญชี การบัญชีทั่วไป ภาษีและการจัดทำรายงานทางการเงิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้พิจารณาความเพียงพอของบุคลากรของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปริมาณ งานในแต่ละสายงาน และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีความเห็นว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีบุคลากรเพียงพอในการปฏิบัติงานของโครงการ

## หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กรรมการบริษัท

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และกฎระเบียบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์และมีความรับผิดชอบอย่างเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

2) กำหนดนโยบายและแนวทางการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้หลักธรรมาภิบาล



- 3) จัดให้มีการรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ
  - 4) ควบคุมและกำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกันและมีจริยธรรม
  - 5) คัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อกรรมการเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการแต่งตั้งต่อไป
  - 6) คัดเลือกและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร
  - 7) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น กรรมการจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเหมาะสม
- (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์
- 1) ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความไว้วางใจ โดยมีความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย หนังสือชี้ชวน และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - 2) ปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจด้วยความเชื่ออย่างสุจริตและเหตุผลอันเหมาะสมว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของโครงการ โดยการปฏิบัติหน้าที่และตัดสินใจดังกล่าวต้องอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่า เป็นข้อมูลที่เพียงพอและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม
  - 3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ และดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ และให้ได้มาซึ่งกระแสรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดและการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
  - 4) บริหารจัดการโครงการตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 5) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงแนวทางการดำเนินงานโครงสร้างทางการเงินและการลงทุน และระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการที่ได้รับไว้ใน หนังสือชี้ชวน
  - 6) จัดให้มีการใช้สิทธิออกเสียงของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - 7) จัดให้มีระบบงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการ
  - 8) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายและระเบียบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - 9) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด



10) จัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของราคาเสนอขายโทเคนดิจิทัลครั้งแรกในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อีกทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัล จะเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

11) พิจารณาและแก้ไขเรื่องร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งได้รับจากบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอ

12) ดำรงคุณสมบัติในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

## ฝ่ายบริหาร

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบโดยทั่วไป

1) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน ผู้บริหารจะต้องไม่กระทำการในลักษณะใดก็ตามอันขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และจะต้องรับผิดชอบหากผู้บริหารไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ อย่างไม่ถูกต้องครบถ้วน

2) ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติตามหลักการทางธุรกิจดังต่อไปนี้

2.1) รับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง

2.2) เปิดเผย แสดงความคิดเห็น หรือให้ข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ลงทุนทำการตัดสินใจลงทุนได้ โดยจะต้องสื่อสารข้อมูลดังกล่าวอย่างชัดเจนไม่มีการบิดเบือนหรือแสดงข้อความเท็จ

2.3) ห้ามนำข้อมูลไปใช้อย่างไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2.4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหากมีความขัดแย้งผลประโยชน์เกิดขึ้น ผู้บริหารจะต้องให้ความมั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

3) ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลตลอดจนกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ผู้บริหารจะต้องจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี พร้อมทั้งยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินดังกล่าวจะต้องผ่านการสอบ บัญชีและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

5) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด นอกจากนี้ให้ผู้บริหารมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ





6) หากผู้บริหารประสงค์จะมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ความรับผิดชอบของตน ผู้บริหารจะต้องกำหนดขอบข่ายความรับผิดชอบที่มอบหมายให้แก่บุคคลที่กำหนด พร้อมทั้งระบุวิธีการคัดเลือกบุคคล ดังกล่าว

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

1) เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม ให้ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบการดำเนินงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีอำนาจในการดำเนินกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการสนับสนุนการทำงานภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างเต็มที่

2) ร่วมมือและประสานงานกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้การกำหนดนโยบายการบริหาร การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เพื่อให้การบริหารจัดการการลงทุนที่ได้รับมอบหมายเป็นไปอย่างรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามที่กำหนดใน หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ ตลอดจนการรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

2.1) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการจัดการโครงการตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างโครงการกับผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการหรือแนวทางการคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3) การคัดเลือกบุคลากรโดยผู้บริหารและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ (Outsource) (ถ้ามี) เพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติ เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

2.4) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

3) ประสานงาน ขอข้อมูล ให้ความร่วมมือ ติดตาม ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และดำเนินการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องร่วมกับ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสอบทานรายงานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน และการสอบทานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของโครงการเพื่อวัตถุประสงค์ของโครงการ

4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะปฏิบัติตาม และ/หรือ ดำเนินการให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า การให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่ เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย



5.2) การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับไปดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เป็น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

5.2.1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ ออกโทเคนดิจิทัล

5.2.2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

5.2.3) การคัดเลือกบุคลากรและผู้ได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการ ต้องมุ่งเน้นเพื่อให้ได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและคุณสมบัติตรงกับงานที่จะปฏิบัติ

5.2.4) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะไม่มอบหมายงานหรือระบบงานที่สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้มอบหมายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น

6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำที่เกี่ยวกับการลงทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

6.2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

7) ดำเนินการ ร่วมมือ และประสานงานกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน ทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยต้องมีการดำเนินการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

7.1) การประเมินความพร้อมของตนเองและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการก่อนรับหน้าที่เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัล

7.2) ทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) ทรัพย์สินของโครงการตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการพร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

9) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามความเหมาะสม

10) จัดให้มีการจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดใน



สาระสำคัญ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายในเวลาอันควร

11) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

12) กำกับดูแลโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางของหน่วยงานของรัฐและหน่วยงานกำกับดูแล

13) จัดสรรผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

14) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือกรอบการประเมินทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของโครงการ

15) เปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยจัดทำรายงานที่แสดงผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานการใช้เงิน รายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20

16) รายงานเหตุการณ์สำคัญตามที่กำหนดในประกาศ กจ. 15/2561 หรือกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

17) ดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ครบถ้วน

ฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน

(ก) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ

หน้าที่หลักของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ คือ รับผิดชอบการจัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ให้แก่ผู้ลงทุนและประชาชนทั่วไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการโดยตั้งอยู่บนหลักความเสมอภาค ความโปร่งใส ความถูกต้อง และความครบถ้วนสมบูรณ์ ตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูล

2) รับเรื่องราวร้องเรียนหรือข้อเสนอนะเกี่ยวกับโครงการจากบุคคลภายนอก และนำเสนอต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อหาวิธีดำเนินการมาตรการแก้ไขและชี้แจงแก่ผู้ยื่นเรื่องราวร้องเรียน

3) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงหนังสือบอกกล่าวการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

4) ประสานงานกับ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน



5) ประสานงานและจัดการประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล รวมถึงจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง

6) ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ต.

7) กำกับดูแลการเปิดเผยและรายงานข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลและประชาชนทั่วไปให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบดูแลว่าการส่งมอบกระแสรายรับโดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นไปโดยถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รายงานประจำปี รายงานการใช้เงินและความคืบหน้าของโครงการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอื่นเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ กจ. 15/2561 และกฎเกณฑ์อื่นของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2) สอบทานงบประมาณประจำปีของโครงการที่จัดทำโดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ

4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ

5) พิจารณาจ่ายผลตอบแทนของโครงการให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของโครงการ

6) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ

7) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด

8) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

9) ประสานงานกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา ค้างชำระ ตลอดจนสอบทาน รายงานสรุปยอดค้างชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและกระทบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วน พร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้างชำระ

10) ประสานงานและตรวจสอบบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ ที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำส่งแจ้ง หรือชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป เพื่อให้แน่ใจว่าการ



คำนวณและยอดกระแสรายรับที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำเสนอให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชีการเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการและค่าใช้จ่ายของโครงการ

12) ประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

13) ประสานงานกับทนายเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

(ก) ตรวจสอบและสอบถามข้อมูลการเสนอขาย (Due Diligence) และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ข) ให้ความเห็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีคุณสมบัติครบถ้วน และรับรองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ถึงการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

(ค) ให้ความรู้ คำแนะนำ หรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีการจัดการและการดำเนินการที่ระมัดระวังความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

(ง) ติดต่อประสานงานและเก็บรวบรวมและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

(จ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการดูแลให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลดำเนินการกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ฉ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำลาย โทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ หรือเมื่อจบโครงการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ

(ช) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการจัดการและควบคุมบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเพิกถอนโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

(ฅ) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Vote) ซึ่งจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

(ณ) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลในกรณีที่เกิดเหตุการณ์เกี่ยวกับอาชญากรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Claw Back Mechanism) ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



(ง) ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในการประสานงานให้ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล มีการดำเนินการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามข้อกำหนดของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลครบกำหนดอายุโครงการหรือกรณีที่เกิดเหตุผิดปกติ

(ง) ดำเนินการอื่นเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ง) ดำเนินการเรียกคืนโทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึงกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของตนเอง ตามการมอบหมายงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(จ) ดำเนินการร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดส่งรายงานเหตุการณ์สำคัญอย่างต่อเนื่อง หรือการติดต่อกับหน่วยงานกำกับดูแลภายในระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเสร็จสิ้น

## ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### การจัดทำงบประมาณและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี

การเงินและบริหารทั่วไป ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป มีหน้าที่จัดทำงบประมาณของโครงการร่วมกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการวางแผนและควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งงบประมาณที่จัดทำขึ้นต้องผ่านความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ก) การจัดทำงบประมาณประจำปี

1) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ในฐานะผู้จัดทำงบประมาณประจำปีหารือร่วมกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่ออธิบายสมมติฐานและรวบรวมข้อมูลสำหรับการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะกำหนดรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะใช้เป็นสมมติฐานหลักในการจัดทำงบประมาณ 2) ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป สอบทานงบประมาณประจำปีที่ทำเสร็จร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จากนั้นนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติ และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์นำเสนองบประมาณประจำปีที่อนุมัติแล้วให้กรรฐิติทราบ

(ข) การบริหารงบประมาณ

1) ทุกสิ้นไตรมาส และสิ้นปี ฝ่ายบัญชี การเงินและบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำข้อมูลทางการเงินและเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะสอบทานรายงานเปรียบเทียบตัวเลขผลประกอบการจริงกับงบประมาณ ในกรณีที่มีความแตกต่างจากงบประมาณเกินกว่าร้อยละ 20 ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินจะจัดทำรายงานเพื่ออธิบายถึงสาเหตุและปัจจัย สำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อรับทราบข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



2) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินในงวดนั้น มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไปโดยผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะจัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอธิบายถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินร่วมสอบทานรายงานดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจลงนาม ก่อนนำเสนอให้สำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งข้อมูลและเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

(ค) การจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

1) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินแจ้งผลการดำเนินงาน และจำนวนเงินคงเหลือสำหรับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากกระแสรายรับจาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้สัญญา RSTA ต่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

## การเปิดเผยข้อมูล

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ และ/หรือ ตามที่กรัสดำเนินขอ

(ก) การเปิดเผยข้อมูลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์

ฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำปฏิทินเกี่ยวกับกำหนดการการเปิดเผยข้อมูลโครงการประจำปี และก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ต่อผู้ลงทุน หน่วยงานทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะสอบทานความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำและเผยแพร่ งบการเงิน และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับโครงการมีความถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งกรัสดี้ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่นำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยในเว็บไซต์ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ข) การเปิดเผยข้อมูลของโครงการให้แก่กรัสดี้

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่กรัสดี้ภายในเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึง รายรับและรายจ่าย รายงานประจำไตรมาส ซึ่งแสดงถึงรายงานการจ่ายผลตอบแทน รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

## การคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีนโยบายที่จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย





- 1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน เพื่อความเป็นธรรมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน
- 3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน หรือทรัพย์สินในลักษณะที่ใกล้เคียง
- 4) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีทีมงานและบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือ และมีความพร้อมในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 5) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง
- 6) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล
- 7) ต้องเป็นการคัดเลือกจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เสนอให้บริการอย่างน้อย 2 ราย ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

(ข) ผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล มีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ และงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

- 1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้
- 2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสีย ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

## การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

(ก) การปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ว่าจ้างผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ สำหรับการ ปฏิบัติการ ด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป เพื่อให้การปฏิบัติงานของโครงการมีประสิทธิภาพ สนับสนุนการดำเนินงานของโครงการและผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อย่างครบวงจร อีกทั้งผู้รับมอบหมายได้ใช้ ระบบปฏิบัติการด้านบัญชีและการเงินที่สนับสนุนให้การดำเนินงานรวดเร็ว มีความถูกต้องสามารถตรวจสอบได้

(ข) การควบคุมและติดตามการปฏิบัติการด้านบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

1) ทุกสิ้นเดือนฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะจัดเตรียมรายงานต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 15 ของ เดือนถัดไป

2) ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินตรวจสอบสอบทานข้อมูลที่ได้รับเพื่อให้มั่นใจว่า การจัดเก็บรายได้และการ จ่ายเงินของโครงการในแต่ละเดือนเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

3) ฝ่ายการบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ควบคุมยอดสะสมของค่าใช้จ่ายโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ กำหนด

## การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้รับผิดชอบหลัก : ทุกฝ่ายงาน

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตามหนังสือชี้ชวน กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่ต้องรักษาไว้ซึ่ง ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อนผลประโยชน์ของผู้ ออกโทเคนดิจิทัล และผู้บริหารหรือพนักงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้อง ปฏิบัติงานตามกลไกการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทในการปฏิบัติงาน หรือการเข้าทำธุรกรรมใดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เกิดขึ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะนับตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว กรรมการของนิติ บุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการผู้ออกโทเคนดิจิทัล รวมทั้ง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรม ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของ บุคคลดังกล่าว เป็นต้น<sup>1</sup>

ดังนั้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยความร่วมมือจาก กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคน รวมถึงทริสตีซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง จะดำเนินการตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

<sup>1</sup> นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)



(ก) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจขอคำปรึกษาจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลว่าธุรกรรมใดบ้างเป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย ผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง นำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว และฝ่ายเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์จะแจ้ง ธุรกรรมดังกล่าวให้กรัสดีรับทราบก่อนเข้าทำรายการ

(ข) ฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานให้เป็นไปตามลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค) ภายหลังจากทำธุรกรรม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

## ระบบงานที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ในการสรรหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทุกปี โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินติดต่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อย 2 ราย โดยต้องเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอค่าบริการ โดยทั้ง 2 รายต้องไม่เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินทรัพย์สินของโครงการติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นที่ตั้ง

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินนำเสนอรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาและคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมจำนวน 2 ราย

3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินเตรียมข้อมูลของทรัพย์สินของโครงการ และจัดส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนัดหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเข้าสำรวจทรัพย์สินของโครงการ

### การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายบัญชี การเงิน และบริหารทั่วไป จะมีการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ดังนี้



- 1) สอบทานความครบถ้วนของจำนวนทรัพย์สินของโครงการที่ต้องได้รับการประเมิน
- 2) ความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ
- 3) วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ และราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี
- 4) ความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาที่คุณประเมินเลือกใช้ในการสรุปราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำส่งรายงานการประเมินทรัพย์สินให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้องของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล และฝ่ายเลขานุการ และนักลงทุนสัมพันธ์ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำส่งรายงานดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตามระยะเวลาที่กำหนด นำส่งรายงานให้แก่ทริสตี ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และเปิดเผยแก่สาธารณชนต่อไป

### การดูแลทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายจะกำหนดวันเวลา เพื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ร่วมกับฝ่ายการเงินและบัญชี และการปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินแจ้งกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปีให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทริสตีรับทราบ

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการตามกำหนดการการตรวจสอบทรัพย์สินประจำปี ซึ่งเมื่อตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการแล้วเสร็จ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายงานการตรวจสอบทรัพย์สินและนำส่งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและทริสตีต่อไป

3) ในกรณีที่ตรวจพบว่าทรัพย์สินของโครงการที่ตรวจสอบมีความแตกต่างกับรายละเอียดทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะแจ้งให้ผู้เช่ารายที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผล เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องดำเนินการปรับปรุงข้อมูลที่ไม่ถูกต้องให้แล้วเสร็จ

### การซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการสำรองเงิน คิดเป็นสัดส่วนจากรายได้ที่ได้จากทรัพย์สินของโครงการ ให้เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ



2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะตรวจสอบสภาพของห้องชุดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ของห้องชุด หากพบว่าผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมห้องชุด

3) เมื่อผู้รับมอบหมายดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐานและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า จากนั้นจึงรายงานไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

4) นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะรับผิดชอบดำเนินการซ่อมแซมเล็กน้อย และการซ่อมบำรุงรักษาห้องชุดตามปกติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาเช่ากับผู้เช่าอีกด้วย

## การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ

ผู้รับผิดชอบหลัก : ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการว่าจ้างผู้รับมอบหมายงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับมอบหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ดังนี้

1) เป็นการคัดเลือกจากผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานของโครงการอย่างน้อย 2 ราย เว้นแต่เป็นรายการที่มีความเฉพาะเจาะจงและไม่สามารถหาผู้เทียบได้

2) เป็นผู้ไม่มีส่วนได้เสียกับงานให้บริการนั้น ๆ หรือหากมีส่วนได้เสียต้องแสดงได้ว่าจะสามารถบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการให้บริการนั้นได้และต้องเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

3) มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการที่สมเหตุสมผล

4) หน้าที่ความรับผิดชอบและเงื่อนไขในการให้บริการไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอรายชื่อผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการต่อผู้มีอำนาจลงนาม เพื่อพิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการที่เหมาะสม

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีนางสาวสินีนารถ จิระไชยเขื่อนขันธุ์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>สินทรัพย์</b>		
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	75,932,589	1,325,326
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,273,750	1,250,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,324,982	5,638,633
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>89,531,321</b>	<b>8,213,959</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิ์รายได้สุทธิ	-	2,050,297,535
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,058,025,645	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	396,742	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,058,422,387</b>	<b>2,051,297,505</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,147,953,708</b>	<b>2,051,511,464</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,087,221	1,853,981
เงินมัดจำรับค่าเช่า	17,500,672	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดต้องชำระภายในหนึ่งปี	93,692,307	93,692,307
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,061,523	6,917,661
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>131,341,723</b>	<b>102,463,949</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล-สกุลจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,941,999,706	1,941,000,706
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	78,396,799	44,109,806
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,020,396,505</b>	<b>1,986,109,512</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,151,738,228</b>	<b>2,088,573,461</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม	(4,784,520)	(30,061,997)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)</b>	<b>(3,784,520)</b>	<b>(29,061,997)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,147,953,708</b>	<b>2,059,511,464</b>



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>กำไรขาดทุน</b>		
รายได้		
รายได้จากการให้เช่า	91,382,484	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทน รายรับสุทธิ	60,892,263	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	84,163,737
รายได้อื่น	3,879,895	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของ หนี้สินทางการเงิน	473,857,028	473,857,028
<b>รวมรายได้</b>	<b>630,011,670</b>	<b>558,020,765</b>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้บริการ	28,787,280	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12,992,658	7,728,110
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	338,360,534	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงิน ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	319,039,441
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>380,140,472</b>	<b>326,767,551</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>249,871,198</b>	<b>231,253,214</b>
รายได้ทางการเงิน	229,010	52,845
ต้นทุนทางการเงิน	(193,455,707)	(193,455,707)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>56,644,501</b>	<b>37,850,352</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(50,004,370)	(30,963,517)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>6,640,131</b>	<b>6,886,835</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>6,640,131</b>	<b>6,886,835</b>

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,856,011)	(3,856,011)
กำไรสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>-</b>	<b>(6,568,640)</b>	<b>(6,568,640)</b>





ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)

## การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ต่อประชาชนครั้งแรก ("ICO") เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 จำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขายโทเคนละ 182 บาทสำเร็จ ส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรกเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,400,000,000 บาท ด้วยเหตุนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินทั้งหมดดังกล่าวที่ได้รับ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ประสงค์ในการใช้เงินที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเร็ล เอสเตท อินทิ เกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำนวน 84 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง</li> </ul>	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400.00 ล้านบาท</b>	<b>2,380.60 ล้านบาท</b>	<b>19.40 ล้านบาท</b>

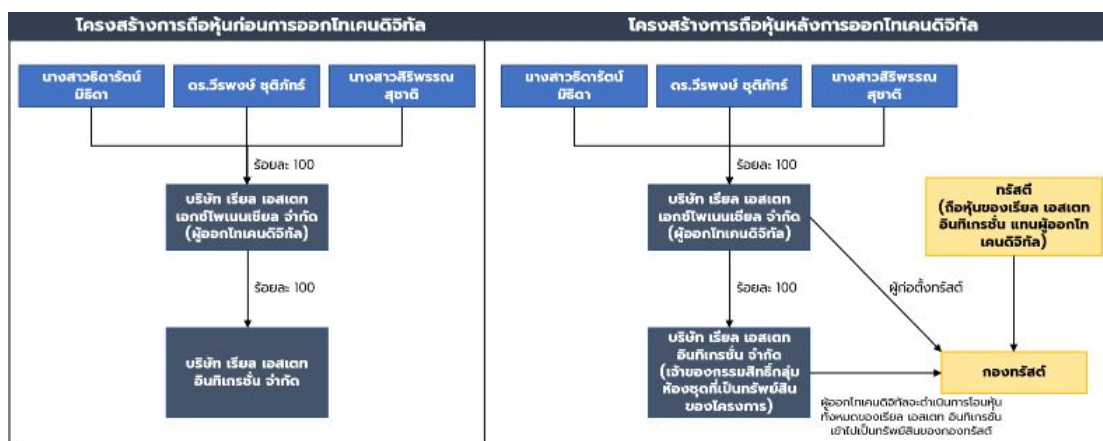


## ข้อมูลเกี่ยวกับเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

### ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105565116090) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณี ชั้น 12 เอ ถนน พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 10 บาท

### โครงสร้างการถือหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น



รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	99,998	100.00
2	นางสาวทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	1	0.00
3	นายเกร์ อิชยพฤกษ์	1	0.00
รวมทั้งหมด		100,000	100.00

### กรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น

ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 กรรมการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวศิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ



กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้แก่ ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ โดยอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรองบริษัท ลงวันที่ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 คือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน 2 คนและประทับตราสำคัญของบริษัท

## หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัทของเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

(ก) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

หน้าที่หลักของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน คือ ตรวจสอบว่าทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของโครงการอย่างเพียงพอ ประสานงานและสอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ทรัพย์สินของโครงการอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้ และดำเนินการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบถามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบถามความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความเหมาะสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่คำนวณได้ เป็นต้น

2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance)

(2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

(3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อนุมัติ

7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

9) ประสานงานกับฝ่ายบริหารของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ โดยเร็ว ในกรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในปีที่



10 นับแต่วันที่เริ่มโครงการ และภายใน 2 ปีนับแต่วันที่มีการต่ออายุโครงการ โดยเพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะว่าจ้างและมอบหมายให้ บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 2.3 และสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดในเอกสารแนบ 4

(1) ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อสอบถามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงสอบถามความครบถ้วนสมบูรณ์ของทรัพย์สินของโครงการ ความสมเหตุสมผลของวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาและราคาที่สามารถทำได้ เป็นต้น

(2) นำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(3) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการทรัพย์สินของโครงการ จัดทำสัญญาซื้อขายและการโอนทรัพย์สินของโครงการ

(4) บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมทั้งประสานงาน และสอบถามการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(5) จัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) บนทรัพย์สินของโครงการ

(6) จัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพื่อเสนอให้ผู้บริหารของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อนุมัติ

(7) ดำเนินการให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดในแผนการจำหน่ายทรัพย์สินของ โครงการ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(8) รายงานผลการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทราบ

(ข) ฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป

หน้าที่หลักของฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป คือ รับผิดชอบการจัดทำรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรอัลเอ็กซ์ และส่งมอบกระแสรายรับให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) จัดทำและเปิดเผยงบการเงิน รวมถึงข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในสัญญา RSTA

2) จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณประจำปีของโครงการ



- 3) บริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินและโครงสร้างทางการเงินของโครงการ
- 4) บริหารจัดการสภาพคล่องและกระแสเงินสดของโครงการ
- 5) พิจารณามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะนำมาใช้กับโครงการ
- 6) คำนวณค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของโครงการตามอัตราที่กำหนด
- 7) ชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ของโครงการ (ถ้ามี)

8) ประสานงานกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในการสอบทานการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการเรียกเก็บ ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ติดตามค่าเช่า ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาค้ำชำระ ตลอดจนสอบทานรายงานสรุปยอดค้ำชำระประจำเดือน รวมถึงติดตามและระบยอดข้อมูลที่ได้รับ เพื่อความถูกต้องและครบถ้วนพร้อมทั้งร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามลูกหนี้ที่ค้ำชำระ

9) จัดทำและนำส่งบัญชี เอกสาร และข้อมูลต่าง ๆ เพื่อชี้แจงเกี่ยวกับกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หักไป ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้แน่ใจว่า การคำนวณและยอดกระแสรายรับที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA

10) นำส่งกระแสรายรับที่ได้จากการดำเนินงานจากการคำนวณตามสัญญา RSTA ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล

11) ร่วมกับผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการสำหรับการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนเกี่ยวกับบัญชี การเงินและบริหารทั่วไป ในการจัดทำบัญชีรายได้ และ/หรือค่าบริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และ ค่าใช้จ่ายของโครงการ

12) ประสานงานกับทริสตีเพื่อดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่นได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมี นางสาวสินีนารถ จิระไชยเชื่อนันท์ (ทะเบียนเลขที่ 6287) เป็นผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

### งบแสดงฐานะการเงิน (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์	
สินทรัพย์หมุนเวียน	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	74,607,263
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,473,750
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,686,348



<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>82,767,361</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,058,025,645
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	396,742
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,058,422,387</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,141,189,748</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	
หนี้สินหมุนเวียน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	10,683,240
เงินมัดจำรับค่าเช่า	17,500,672
หนี้สินภายใต้สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	166,033,367
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,143,861
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>196,361,140</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน	
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	88,269,819
หนี้สินภายใต้สัญญาโอนสิทธิรายได้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,807,559,926
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,895,829,745</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,092,190,885</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	
ทุนเรือนหุ้น	1,000,000
กำไรสะสม	47,998,863
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>48,998,863</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,141,189,748</b>

**งบกำไรขาดทุน (ตรวจสอบ)**

หน่วย: บาท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้	
รายได้จากการให้เช่า	91,382,484
รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ	60,892,263
รายได้อื่น	3,879,895
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	523,222,123
<b>รวมรายได้</b>	<b>679,376,765</b>
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการให้บริการ	28,787,280



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,264,546
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	338,360,534
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>372,412,362</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>306,964,403</b>
รายได้ทางการเงิน	176,165
ต้นทุนทางการเงิน	(212,199,977)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>94,940,591</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(59,877,389)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>35,063,202</b>

#### งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ตรวจสอบ)

หน่วย: บาท

รายการ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	12,935,661	13,935,661
กำไรสำหรับปี	-	35,063,202	35,063,202
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>1,000,000</b>	<b>47,998,863</b>	<b>48,998,863</b>

## ภาพรวมของฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามสัญญา RSTA รวมทั้งสิ้น 630.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 453.48 จาก 113.84 ล้านบาทในปีก่อนหน้า โดยรายได้ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมาจากการดำเนินงานใน 4 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1. รายได้จากการให้เช่า ในปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามสัญญา RSTA เป็นจำนวน 91.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,085.34 จาก 7.71 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

โดยปัจจัยหลักที่ทำให้รายได้เพิ่มขึ้นมาจากในปี 2567 มาจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระยะเวลาในการดำเนินกิจการครบตามจำนวนปีที่ 365 วัน และมีการเติบโตของอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ตลอดปี 2567 ในขณะที่ในปี 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีระยะเวลาในการดำเนินกิจการเพียง 112 วันเท่านั้น เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 และประกอบกับเป็นช่วงเวลาแรกของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงอยู่ระหว่างการสรรหาและ





ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเพื่อสรรหาผู้เช่า อันเป็นเหตุให้ปี 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากการให้เช่าเพียง 7.71 ล้านบาทเท่านั้น

2. รายได้อื่น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้อื่นจำนวน 3.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,448.00 จาก 0.25 ล้านบาทในปีก่อนหน้า โดยรายได้อื่นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครบตามจำนวนปีและการเติบโตของอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิง

3. รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ 60.89 ล้านบาท ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 2/2567 หรือไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 ซึ่งเป็นไตรมาสที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการรับประกันรายรับสุทธิต่อนักลงทุน

4. กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินในปี 2567 จำนวน 473.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.34 ของรายได้รวมทั้งหมด เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับกระแสเงินสดลดลงเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน แต่ถึงอย่างไรกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินนี้ ไม่มีนัยยะสำคัญต่อดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนบางรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

## ค่าใช้จ่าย

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2567 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมทั้งสิ้น 380.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,016.46 จาก 34.06 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 60.40 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ได้แก่

1. ต้นทุนการให้บริการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีต้นทุนในการให้บริการจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ในปี 2567 จำนวน 28.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 422.33 จาก 5.51 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และคิดเป็นร้อยละ 7.75 ของค่าใช้จ่าย โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้บริการเป็นการเพิ่มขึ้นโดยปกติวิสัย จากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน ซึ่งสอดคล้องกับการมีผู้เช่าและอัตราการการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่เพิ่มขึ้น

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในปี 2567 จำนวน 12.99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.48 จาก 22.48 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และคิดเป็นร้อยละ 3.42 ของค่าใช้จ่าย เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามแนวทางการลดค่าใช้จ่าย

3. ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2567 จำนวน 338.36 ล้านบาท และคิดเป็นร้อยละ



89.00 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่บันทึกไว้ในปีก่อนหน้า จากการสำรวจวัดมูลค่ายุติธรรม ณ ปัจจุบัน แต่ถึงอย่างไรขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ ไม่มีนัยยะสำคัญต่อดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนบางรายได้ตามตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

### กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเท่ากับ 249.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 213.31 จาก 79.79 ล้านบาทในปี 2566 ก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นของกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานดังกล่าวมีนัยยะสำคัญมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน และขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการดำเนินการเปลี่ยนแปลงหนี้สินทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพียงเท่านั้น

โดยหากไม่รวมรายการที่มีนัยยะสำคัญ 2 รายการดังกล่าวข้างต้น ปี 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น 83.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,085.34 จากปีก่อนหน้า และมีรายจ่าย 41.77 ล้านบาท ซึ่งแม้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นกว่าปี 2566 ก่อนหน้า 7.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.68 แต่หากเปรียบเทียบกับรายได้และอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยปกติจากการดำเนินกิจการครบตามจำนวนปีและการเติบโตของอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ซึ่งเป็นการดำเนินการดำเนินงานหลัก เท่ากับ 0.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.50 จาก 0.16 ล้านบาทในปี 2566 ก่อนหน้า เนื่องจากเป็นรายได้ดอกเบียตามเกณฑ์คงค้าง

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลจากการลงทุนในสัญญา RSTA จาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับและสิทธิ์ในรายได้ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่ากับ 193.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 239.39 จาก 56.91 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการจัดสรรผลตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ที่มากขึ้น เป็นเหตุให้ต้นทุนทางการเงินรับรู้เพิ่มขึ้นจากการจ่ายผลตอบแทนนักลงทุน

### กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งที่มาจากกิจกรรมหลักและไม่ใช่กิจกรรมหลักในการดำเนินงาน เท่ากับ 56.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 146.25 จาก 23.04 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลกำไรดังกล่าวผันแปรมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น



## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเท่ากับ 50.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.03 จาก 29.61 ล้านบาทในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ที่คำนวณเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานโดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี ในปี 2567 ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเท่ากับ 6.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 201.53 จาก (6.57) ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีผลกำไรเกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

## ฐานะทางการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 2,147.95 ล้านบาท ลดลง 312.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.74 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 89.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 2,058.42 ล้านบาท ลดลง 338.55 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2. **หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 2,151.73 ล้านบาท ลดลง 319.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.91 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 131.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,020.39 ล้านบาท ลดลง 332.55 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (29.06) ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.16 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2567 จำนวน 6.88 ล้านบาท และในการจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีการดำเนินการจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

4. **กระแสเงินสด** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีเงินสดสุทธียมามากเท่ากับ 21.32 ล้านบาท นอกจากนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 110.89 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน 0.05 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินทุน จำนวน (85.58) ล้านบาท ด้วยเหตุนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 75.93 ล้านบาท



## การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading)

(ก) กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในพร้อมแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติโดยห้ามมิให้บุคคลผู้ซึ่งรู้หรือครอบครองข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ชื้อขายโทเคนดิจิทัลจนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ และ/หรือเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าด้วยวิธีใด

(ข) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกราย ต้องไม่ซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ภายใน 30 วัน ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีต่อสาธารณชนและรออย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว

(ค) กรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดเงื่อนไขสัญญาให้ผู้รับมอบหมายไม่กระทำการใด ๆ (รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และ/หรือ บุคคลอื่นใดของผู้รับมอบหมาย ซึ่งอยู่ในฐานะที่สามารถรู้ข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในได้ไม่กระทำการใด ๆ) ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายในหรือกระทำการใด ๆ โดยใช้หรืออาศัยข้อมูลที่เป็นข้อมูลภายใน อันมีผลเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดต่อกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่เกี่ยวข้อง

## การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตลอดจนข้อมูลอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคา หรือมูลค่าของโทเคนดิจิทัล โดยจะดำเนินการ ดังนี้

(ก) มีกลไกที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุน ไม่ทำให้สำคัญผิดและเพียงพอต่อการตัดสินใจของนักลงทุน

(ข) มีผู้ที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

(ค) เปิดเผยค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ

## รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกับ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ได้แก่ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีรายการระหว่าง เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนี้



1) รายได้จากสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำนวน 95.26 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (งวดบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีโครงการที่ 1 และไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปีโครงการที่ 2)

2) รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ซึ่งเป็นสัญญาระหว่าง เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และพาร์ค ลักซ์วรี ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จำนวน 60.89 ล้านบาท ตามที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 (งวดบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1)



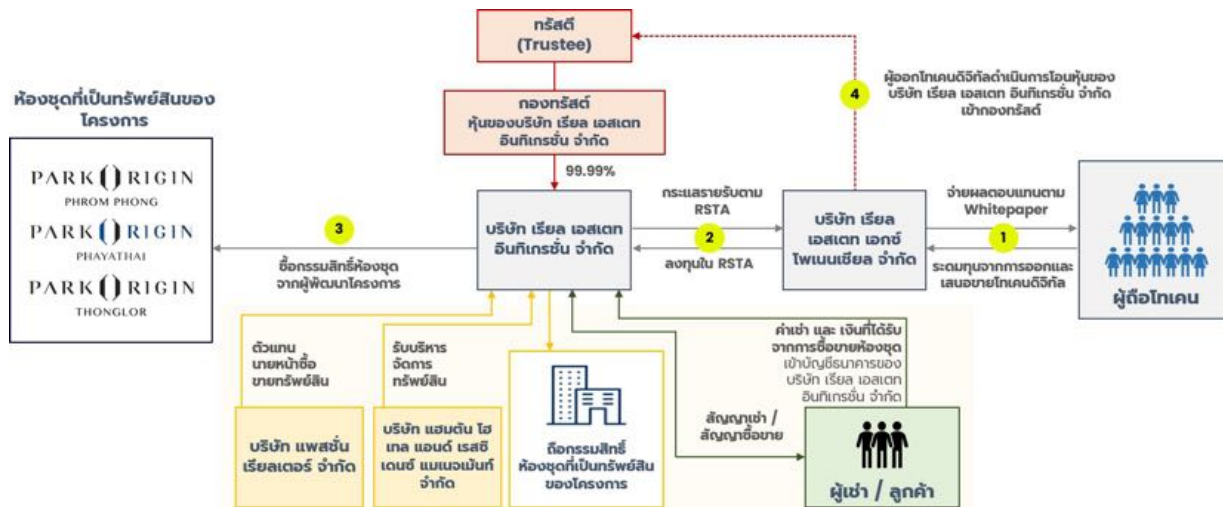


## ส่วนที่ 3

แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์  
เป้าหมาย และแนวทาง  
การดำเนินงาน

# X แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงาน

## แผนธุรกิจ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากห้องชุด บางส่วนของ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยมีรายละเอียดและจำนวนของห้องชุดตามเอกสารแนบ 2 ("ทรัพย์สินของโครงการ") ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่ม PARK และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อิออนหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น เข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์

โดยหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอชไอซีเสร็จสิ้น เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น ได้ดำเนินการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการ ได้แก่ บริษัท แพลซัน เรีลเอชไอซี จำกัด (PRT) โดยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA มาจัดสรรและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

และเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 หรือ 15 วันหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้อิออนหุ้นใน เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อเป็นการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพัน โดยที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน และเป็นการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอชไอซี ภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนและพระราชบัญญัติทรัสต์





โดยการระดมทุนในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความประสงค์ที่จะนำเทคโนโลยีบล็อกเชนมาประยุกต์ใช้กับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการสร้างและจัดสรรโทเคนดิจิทัลผ่านสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) ให้มีความปลอดภัย โปร่งใส และผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ที่ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ และ

2) ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6-10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ)

โดยผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับข้างต้นนั้น จะถูกโอนจากผลการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มายังผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA เพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของสัญญา RSTA ได้ในเอกสารแนบ 1

## ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สิน

### ลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการระดมทุนจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("HHR") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ IP (โดยมีรายละเอียดโครงการ IP ตามข้อ 2.2) พร้อมกับเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มดำเนินการทยอยขายทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการว่าจ้าง PRT ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ ORI ให้เป็นตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยลักษณะการทำสัญญาระหว่าง เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับ PRT จะเป็นลักษณะแบบไม่ผูกขาด (Non-Exclusive) กล่าวคือ PRT ตกลงเป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินกับ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เมื่อถึงเวลาที่กำหนดตามสัญญา ในขณะที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจพิจารณาใช้ตัวแทนรายอื่นโดยไม่ใช้บริการ PRT หรือเลือกใช้ตัวแทนรายอื่นไปพร้อมกับ PRT ก็ได้ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้าน ราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ



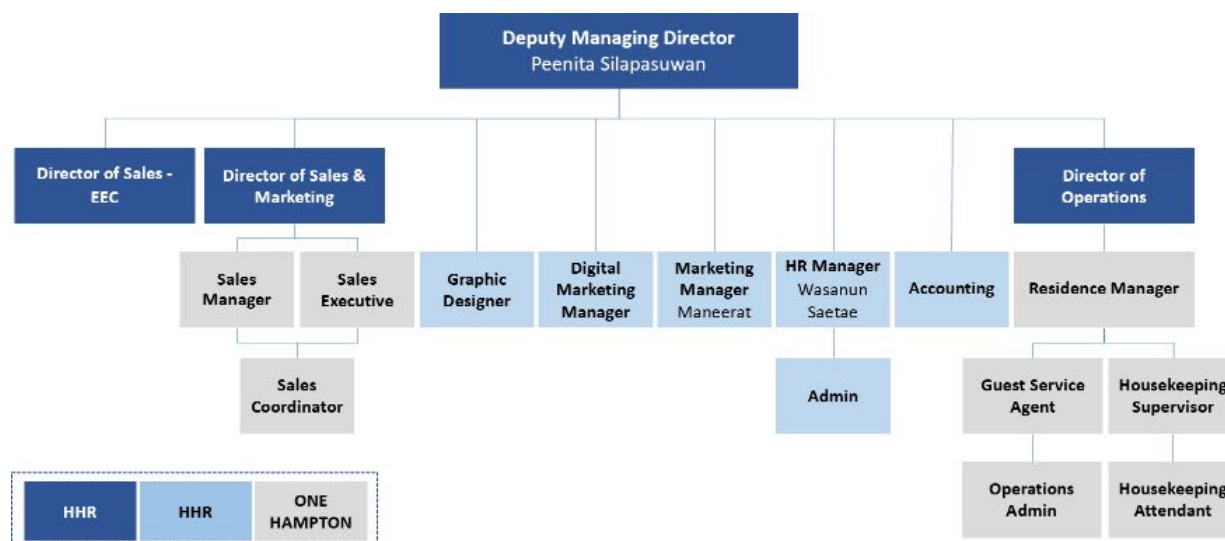
## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ HHR ซึ่งมี บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่งบริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิด เป็นร้อยละ 75.00 โดยรายละเอียดที่เกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ HHR เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115564021630) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อ วันที่ 10 กันยายน 2564 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท

### ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
นางปีณิตา ศิลปะสุวรรณ (Deputy Managing Director)	42	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี รัฐศาสตร์บัณฑิต สาขา ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจ University of Bath สหราชอาณาจักร	- ผู้อำนวยการฝ่ายขาย เมอเวนพิค บีดีเอ็มเอส เวลเนส รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย อินเตอร์ คอนติเนนตัล พัทยา รีสอร์ท - ผู้อำนวยการฝ่ายขาย ดี แกรีน โฮเทล แบงค็อก



## คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการ มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำตอบแทนจะขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับจากการหาผู้เช่าตามสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่งสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ ดังนี้

1) ค่าธรรมเนียมบริหารในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมที่ได้รับจากทรัพย์สินของโครงการต่อปี โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่โครงการได้รับตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินถดถอยจ่าย และรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า (เช่น รายได้จากกรรณการจำหน่ายห้องชุด) ทั้งนี้ HHR จะมีการกำหนดค่าธรรมเนียมบริหารขั้นต่ำที่จะได้รับตามแผนการบริหารในแต่ละปี

2) ค่านายหน้า (Commission) ในการจัดหาผู้เช่าและบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของทรัพย์สินของโครงการ เมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยค่านายหน้าจะถูกจ่ายให้ HHR ในกรณีที่ HHR เป็นผู้หาผู้เช่าหรือถูกจ่ายให้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อื่น (Relocation Agent) โดยที่ HHR จะไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้ากรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นผู้หาผู้เช่าให้กับทรัพย์สินของโครงการ มีรายละเอียดรูปแบบค่านายหน้า ดังนี้

รูปแบบสัญญาเช่า	ค่านายหน้าซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่า รายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่าไม่ถึง 1 ปี	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า
กรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ โดยมีอายุสัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 8.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี
กรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา	ร้อยละ 4.00 ของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่า เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 1 ปี

ทั้งนี้ HHR สามารถพิจารณาดำเนินการปรับค่านายหน้าในการหาผู้เช่าให้เหมาะสมกับสภาวะตลาดในขณะนั้น โดยต้องมีการชี้แจงเหตุผลให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดทราบและอนุมัติ

นอกจากนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณากันเงินสำรองไว้ที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป สำหรับกรณีการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดเพื่อให้อยู่ในสภาพการให้บริการกับลูกค้า และกันเงินสำรองบางส่วนไว้เพื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าเงินสำรองดังกล่าวเพียงพอต่อการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ

จากการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสมผล เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อนำมาพิจารณาถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



นอกจากนี้อัตราค่าธรรมเนียมบริหารดังกล่าวสามารถเทียบเคียงกับค่าตอบแทนที่ HHR ได้รับจากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการ IP (Hampton) สำหรับโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ

**ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น และกรีสตี**

#### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นบริษัทจำกัดก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 โดยมี ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ และนางสาวธิดารัตน์ มิธิดา เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ คือ เพื่อเป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์เท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น

เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด นางสาวกนิษฐาพร ภัทรวิกรม และนายเกร์ อิชยพฤกษ์ เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 100.00 มีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่า และดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ความสัมพันธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกรีสตี

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บลจ. ไทยพาณิชย์") ผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรีสตี สำหรับโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ มีความเป็นอิสระจากทั้งผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกรีสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ที่ก่อตั้งโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความชำนาญและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งกรีสตี มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) จึงไม่มีความสัมพันธ์ทั้งในเชิงการถือหุ้น หรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

**อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการ**

เนื่องจาก HHR ให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับโครงการคอนโดมิเนียมในเครือของ ORI และ HHR ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ IP เพราะเหตุนี้ HHR จึงมีการบริหารจัดการโครงการ IP อื่นที่อาจแข่งขันทางธุรกิจกับทรัพย์สินของโครงการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ดีห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ล้วนแล้วแต่เป็นห้องชุดที่จำหน่ายให้ผู้ซื้อทั่วไป จึงไม่ได้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างใด อีกทั้งค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินในโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน ทำให้กลุ่ม ORI ซึ่งรวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีเหตุที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม



โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จำนวนยูนิตของ IP
โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท 24 แขวง คลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	6 อาคาร (1 อาคารพาณิชย์)	2,076 ยูนิต	490 ยูนิต (เฉพาะอาคาร 4 และอาคาร 5)
โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท	ถนนพญาไท แขวง พญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	1 อาคาร	550 ยูนิต	127 ยูนิต
โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	ซอยทองหล่อ 10 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	3 อาคาร	1,098 ยูนิต	196 ยูนิต (เฉพาะอาคาร A)

**กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

1) การขายห้องชุดแบบปกติ โดยเป็นการขายห้องชุดให้กับลูกค้าที่มีความสนใจซื้อห้องชุดของแต่ละโครงการในแต่ละทำเลตามรูปแบบการขายปกติ ซึ่งวัตถุประสงค์ในการซื้อทรัพย์สินของลูกค้าส่วนใหญ่จะซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และซื้อเพื่อการลงทุนทั้งในรูปแบบการปล่อยเช่าและเก็งกำไรทั้งระยะสั้นและระยะยาว

2) การขายห้องชุดในรูปแบบ Investment Program (“โครงการ IP”) กล่าวคือ PARK จะคัดเลือกห้องชุดบางส่วนสำหรับโครงการที่ PARK เล็งเห็นว่าอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการปล่อยเช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยพิจารณาจากความต้องการของผู้เช่าทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ เช่น ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน โรงเรียน สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงยังมีแนวทางการตกแต่ง การออกแบบพื้นที่ใช้สอย และระบบส่วนกลางของโครงการให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้เช่าในแต่ละพื้นที่ตั้งแต่เริ่มโครงการ ซึ่งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP จะถูกขายให้กับลูกค้าในรูปแบบของการซื้อเพื่อการลงทุน โดยผู้ซื้อหลังจากที่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้วจะยินยอมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP เป็นผู้บริหารจัดการเพื่อหาผู้เช่าและนำรายได้ภายหลังหักค่าใช้จ่ายมาเฉลี่ยเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนให้ผู้ลงทุน โดยมีขั้นตอนสำหรับการลงทุนห้องชุดของ PARK สำหรับโครงการ IP ดังนี้

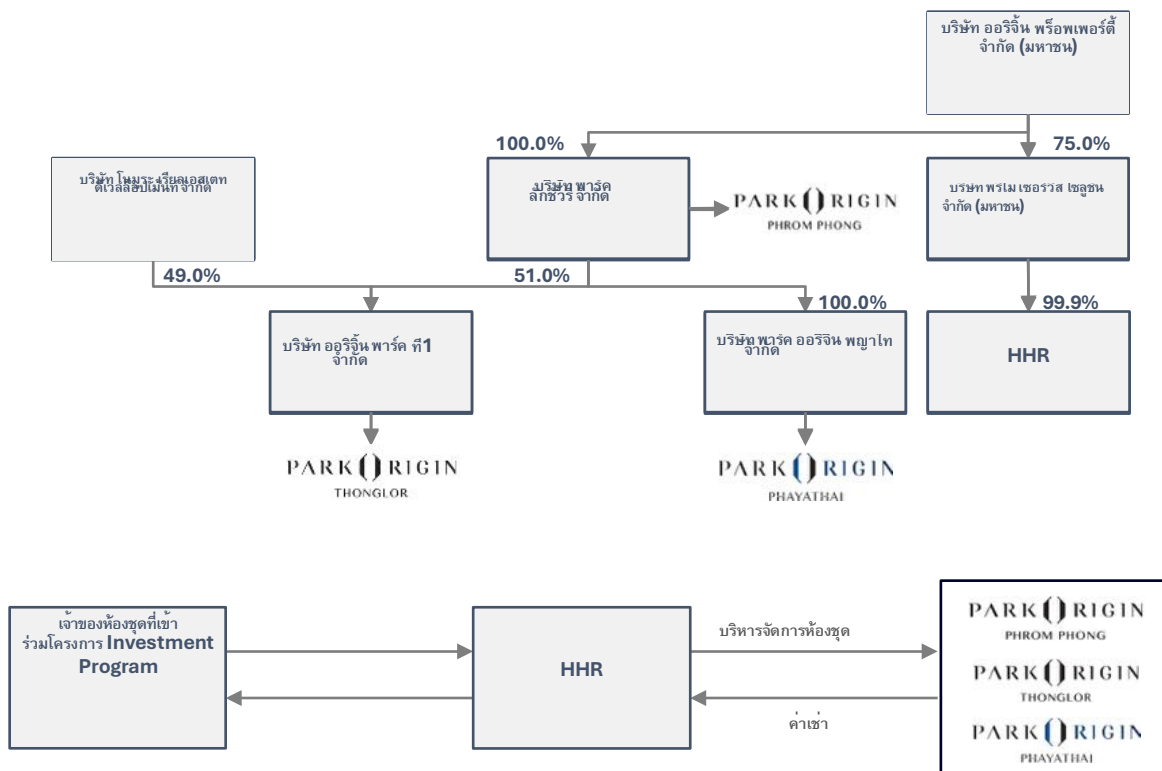
2.1) ลูกค้าทำสัญญาซื้อขายกับโครงการเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย และดำเนินการชำระเงินเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับโครงการ IP

2.2) ลูกค้าทำสัญญาให้สิทธิกับบริษัทบริหารจัดการโครงการ (ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทในกลุ่ม ORI ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเพียงส่วนน้อยที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน) เพื่อว่าจ้างให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการจัดหาผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขและอัตราผลตอบแทนตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ โดยทั่วไปสัญญาดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว 10 ปี และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 3-5 ปีแรกแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ

2.3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการหาผู้เช่า และรับค่าเช่า/ค่าบริการจากผู้เช่า

2.4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายผลตอบแทนให้กับเจ้าของห้องชุดจากค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ โดยมีการตกลงอัตราผลตอบแทนและสัดส่วนไว้ตั้งแต่แรก และอาจมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีแรก ๆ ซึ่งความถี่ในการจ่ายผลตอบแทนขึ้นอยู่กับข้อตกลงกัน





แม้ว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่อยู่ในโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI และค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น ได้กำหนดแนวทางในการป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

1) ทุกครั้งที่ผู้สนใจห้องชุด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอห้องชุดที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือห้องชุดที่สัญญาเช่ากำลังจะหมดอายุทั้งหมดให้ผู้เช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่ง เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะจัดให้มีการสุ่มตรวจสอบซึ่งอาจทำได้โดยการโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลห้องชุดที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เพื่อให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียม

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอค่าเช่าของอาคารห้องชุดให้เช่าที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่าแต่ละรายมีข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถให้เช่าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจ



3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกำหนดผลตอบแทนการขายของพนักงานขายที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของอาคารห้องชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้พนักงานขายมีแรงจูงใจในการขายอย่างเท่าเทียมกัน

4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงาน หรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของโครงการเป็นรายไตรมาสให้แก่เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของโครงการและ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

5) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดทำประมาณการผลการดำเนินงานรายปี และกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามความเหมาะสม กรณีที่ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดตามเอกสารแนบ 4

## รายละเอียดเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

### ข้อมูลเกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สิน

ตัวแทนขายทรัพย์สินคือ บริษัท แพลซัน เร็ลเตอ์ จำกัด หรือ PRT ซึ่งมี บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดย ORI คิดเป็นร้อยละ 75.00 โดย รายละเอียดที่เกี่ยวกับตัวแทนขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

PRT เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0115558016182) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการให้คำปรึกษา และให้บริการด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร นอกจากนี้ ยังเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,000,000 บาท

### ประสบการณ์ของตัวแทนขายทรัพย์สินและคณะผู้บริหาร

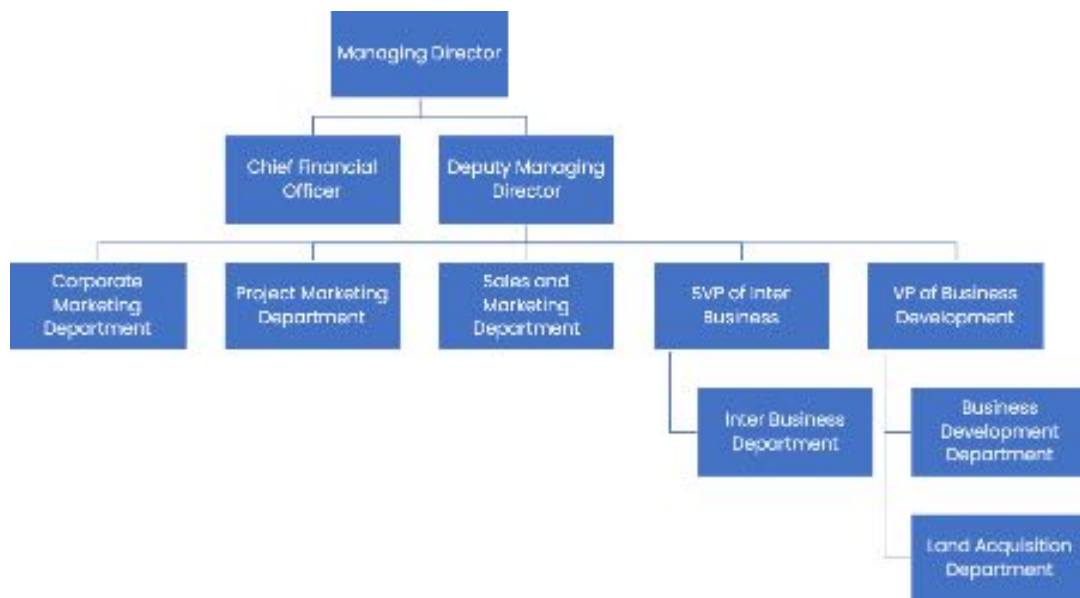
PRT เป็นผู้ให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สินอย่างครบวงจร โดย PRT มีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 10 ปี ซึ่ง PRT มีความเชี่ยวชาญทั้งในด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจาก PRT มีบุคลากรที่สามารถพูดได้ถึง 3 ภาษา คือ อังกฤษ ไทย จีน เพื่อสนองความต้องการของฐานลูกค้าสำคัญในประเทศจีน ฮ่องกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และญี่ปุ่น PRT มีกลุ่มลูกค้าครอบคลุมกลุ่มลูกค้ารายย่อยและลูกค้าธุรกิจ และมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ซึ่งรวมถึงการให้บริการตัวแทนขายทรัพย์สิน บริการ นายหน้าในการหาผู้เช่า และบริการวิเคราะห์ตลาด และความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวตั้งและแนวราบของโครงการในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล และพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)





ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม	ประสบการณ์การทำงาน
สุวัชรีย์ ตันนประศาสน์ (SVP of Inter Business)	50	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท Global Marketing Staffordshire University สหราชอาณาจักร	- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด ต่างประเทศ บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
จิราธิภรณ์ ชาญทวีศรีสุข (Deputy Managing Director)	42	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะการสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ - ประกาศนียบัตร “Mini MBA” คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- Assistant Vice President ฝ่ายการตลาดลูกค้าองค์กร บริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด - ผู้จัดการฝ่ายขาย และการตลาด บริษัทในเครือ ดีบีเอ็ม เอ - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด และลูกค้าสัมพันธ์ บริษัท ดีบีเอ็ม เอ (1991) จำกัด (มหาชน)
วิทวัส พาคำ (VP of Business Development)	44	<u>ประวัติการศึกษา</u> - ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท บริกา เนีย จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - แผนกจัดหาที่ดิน บริษัท ดีบีเอ็ม เอ (1991) จำกัด (มหาชน) - นักวิเคราะห์ GIS บริษัท ชัยโย เอ เอ จำกัด





#### ค่าตอบแทนที่ตัวแทนขายทรัพย์สินจะได้รับ

PRT ในฐานะตัวแทนขายทรัพย์สินมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นตัวแทนการจำหน่ายทรัพย์สิน (Selling Agent) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ โดยค่าตอบแทนขึ้นอยู่กับราคาขายทรัพย์สินของโครงการที่ PRT ขายได้ตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย ซึ่ง PRT จะได้รับค่านายหน้า (Commission) จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายโครงการ) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการขายห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม (เช่น ภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่าง ๆ) อย่างไรก็ตาม ดีเวลลอปเม้นท์ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความเห็นว่าตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นนอกเหนือจาก PRT มีความสามารถในการช่วยเหลือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนในฉบับนี้ได้เหมาะสมกว่า เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน โดยการว่าจ้างขายทรัพย์สิน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะพิจารณาจากความเหมาะสมผลด้านราคา เงื่อนไขการให้บริการ และความสามารถในการทำงานของตัวแทนดังกล่าว ซึ่งจะต้องยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การกำหนดราคาขายทรัพย์สินของโครงการต้องเป็นไปตามเงื่อนไขในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.2

จากการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่า ค่านายหน้าจากการขายทรัพย์สินมีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาถึงความสามารถของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ในการหาผู้ซื้อทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ความสามารถด้านการตลาด รวมถึงชื่อเสียงและบุคลากรของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) นอกจากนี้อัตราค่านายหน้า (Commission) ดังกล่าวเป็นอัตราทั่วไปที่ไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากอัตราของตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน



## การใช้เงินตามวัตถุประสงค์ของการระดมทุน

### รายงานการใช้เงิน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ประมาณการใช้เงินสุทธิจาก ICO	จำนวนเงินใช้จริง (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)	จำนวนเงินคงเหลือ (ณ วันที่ 8 กันยายน 2566)
1) ลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากเร็ล เอสเตท อินทิ เกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์เชริ่งส์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง</li> <li>ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง</li> </ul>	2,304.00 ล้านบาท	2,303.60 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
2) ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	96.00 ล้านบาท	77.00 ล้านบาท	19.00 ล้านบาท
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>2,400.00 ล้านบาท</b>	<b>2,380.60 ล้านบาท</b>	<b>19.40 ล้านบาท</b>

### รายงานการใช้เงินจำแนกตามสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

โครงการ	จำนวนห้อง	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)	เงินที่ใช้ในการลงทุนเข้าซื้อห้องชุด (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุด (ล้านบาท)	เงินที่ใช้ในการลงทุนห้องชุดทั้งสิ้น (ล้านบาท)
พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์	93	3,425.25	871.36	8.27	879.63
พาร์ค ออร์จิน พญาไท	84	2,657.39	750.56	7.22	757.78
พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ	67	2,470.17	659.83	6.36	666.19
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>244</b>	<b>8,552.81</b>	<b>2,281.75</b>	<b>21.85</b>	<b>2,303.60</b>



## การปล่อยเช่าและค่าเฉลี่ย

### อัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้แต่งตั้ง บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถสรุปภาพรวมผลการดำเนินงานและอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ โดยจำแนกเป็นผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนหรือรายไตรมาส ดังนี้

ไตรมาส/ปี	พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์		พาร์ค ออร์จิน พญาไท		พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ		ค่าเฉลี่ยรวม
	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	จำนวนห้อง	อัตราปล่อยเช่า	
3/2566	93 ห้อง	45.00%	84 ห้อง	45.00%	67 ห้อง	50.00%	46.67%
4/2566	93 ห้อง	65.00%	84 ห้อง	65.00%	67 ห้อง	75.00%	68.33%
1/2567	93 ห้อง	70.00%	84 ห้อง	75.00%	67 ห้อง	80.00%	75.00%
2/2567	93 ห้อง	80.00%	84 ห้อง	80.00%	67 ห้อง	95.00%	85.00%
3/2567	93 ห้อง	81.00%	84 ห้อง	83.00%	67 ห้อง	95.00%	86.33%
4/2567	93 ห้อง	83.87%	84 ห้อง	83.33%	67 ห้อง	88.06%	85.09%





PARK  ORIGIN  
PHROM PHONG



## พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ หรือโครงการ พาร์ค 24 พัฒนาโดย PARK เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 6 อาคาร ตัวโครงการแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกมีจำนวน 3 อาคาร (อาคาร 1 ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์) และเฟสสองจำนวน 3 อาคาร ซึ่งโครงการถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 โครงการชูจุดเด่นในเรื่องของศักยภาพของทำเลซึ่งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น Metropolitan Rapid Transit (“MRT”) สถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ Bangkok Transit System (“BTS”) สถานีพร้อมพงษ์ Emporium EmQuartier และสวนสาธารณะเบญจสิริ รวมไปถึงอาคารสำนักงานต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบ นอกจากนี้ ทางโครงการยังเน้นจุดเด่นและคุณค่าของโครงการเรื่องพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวประมาณ 10 ไร่ พร้อมพื้นที่ส่วนกลางอื่นที่ครบครันเพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำที่มีความยาวถึง 40 เมตร ห้องสมุด และห้องประชุม เป็นต้น ด้วยทำเลที่อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภท สถานประกอบการต่าง ๆ รวมถึงการออกแบบโครงการที่มีความหรูหรา เรียบง่าย และมีความเป็นธรรมชาติ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่เป็นคนวัยทำงานช่วงอายุประมาณ 30 – 50 ปีที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนเพื่อไปยังสถานที่ทำงาน จับจ่ายใช้สอย หรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูงและครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่น และยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long stayer ที่ถือวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าที่เป็นพนักงานเหล่านี้ มีสวัสดิการที่บริษัทต้นสังกัดออกค่าใช้จ่ายค่าที่พักไว้ในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาวกับโครงการ และกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนใหญ่มักมีความมั่นคงทางการเงิน และต้องการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเสริม จึงเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ นอกจากนี้ โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ยังเป็นที่ต้องการของผู้เช่ากลุ่มอื่นที่ไม่ใช่คนทำงาน เช่น กลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ ที่อาจมีความต้องการเช่าในระยะยาวชั่วคราว เช่น เช่าห้องชุดอาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัว เนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในละแวกใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

ปัจจุบัน โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ปิดการขายสำหรับอาคาร 2 และ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของอาคาร 4 นั้น PARK ได้มีแนวคิดการขายห้องชุดในรูปแบบโครงการ IP และได้แต่งตั้งให้ Ascott ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินระดับนานาชาติ และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ มาเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี เป็นผู้บริหารจัดการห้องชุดสำหรับอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment ซึ่งปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้แล้วกว่าร้อยละ 90.05 นอกจากนี้ในส่วนของอาคารที่ 5 และ 6 นั้น ยังอยู่ระหว่างการขาย โดยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการในอาคาร 6 บางส่วนนั้นจะถูกนำมาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะถูกล่ามถึงในส่วนที่ 3 ข้อ 3.15 ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้ดังนี้



รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคาร 1	2	4	-	-	2560	ใช้สำหรับเป็นอาคารพาณิชย์ ร้านอาหารและสำนักงานขายโครงการ
อาคาร 2	51	532	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 3	29	300	-	-	2560	ปิดการขาย
อาคาร 4	29	300	-	300	2561	อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ โดย Ascott โดยปิดการขายไปแล้ว 271 ยูนิต (ร้อยละ 90.33)
อาคาร 5	51	520	-	190	2561	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 421 ยูนิต (ร้อยละ 80.96)
อาคาร 6	44	420	138	-	2561	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 305 ยูนิต (ร้อยละ 72.62)

#### รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 23 ตัว 1. อาคาร 1 ไม่มีลิฟท์ เนื่องจากเป็นอาคารพาณิชย์ความสูง 2 ชั้น 2. อาคาร 2 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 3. อาคาร 3 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 4. อาคาร 4 มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 5. อาคาร 5 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 6. อาคาร 6 มีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 49% ไม่รวมจอดซ้อนคัน
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. ล็อบบี้พร้อมสัญญาณอินเทอร์เน็ตไวไฟ 2. ห้องจดหมาย 3. สระว่ายน้ำผู้ใหญ่-เด็ก และจากรูชี่ 4. ห้องฟิตเนสและโยคะ 5. ห้องอบไอน้ำ 6. ห้องสมุดและห้องนั่งเล่น 7. ห้องประชุม 8. สนามเด็กเล่น 9. พื้นที่สีเขียวขนาด 10 ไร่ 10. Shuttle Bus 11. จักรยานให้ยืม
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	65 บาท/ตารางเมตร/เดือน





# LOCATION



500 M. from the Em district

SUKHUMVIT 24 & SUKHUMVIT 22

SUKHUMVIT & RAMA 4





## SERVICES & FACILITIES

### SERVICES

Wifi Internet @ Lobby  
Shuttle Van Service  
CCTV  
Key Card Access Control  
Digital Door Lock  
24-Hours Security Guard

### FACILITIES

Swimming Pool  
Jacuzzi & Kids Pool  
Fitness Studio  
Boxing Gym  
Library  
Living & Meeting Room  
Luxurious Lobby  
Kids Zone & Playground





## ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	อาคารพักอาศัยรวม (กรุงเทพฯธานี ทาวเวอร์) ขนาดความสูง 27 ชั้น
ทิศใต้	อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-5 ชั้น จำนวน 27 คูหา
ทิศตะวันออก	ซอยสุขุมวิท 24 อาคารพักอาศัยรวม (เดอะแกรนด์ เศรษฐีวรรณ) ขนาดความสูง 30 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และโรงแรม แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ สุขุมวิท พาร์ค ขนาดความสูง 34 ชั้น
ทิศตะวันตก	ซอยสุขุมวิท 24 และอาคารอยู่อาศัยรวม (CG CASA) ขนาดความสูง 7 ชั้น

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะห่างจากโครงการ
สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์	ประมาณ 600 เมตร
ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์ และเอ็มโพเรียม	ประมาณ 700 เมตร
สวนเบญจสิริพาร์ค	ประมาณ 900 เมตร
Tesco Lotus ธรรม 4	ประมาณ 1 กิโลเมตร

## ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ PARK จำนวน 2 ฉบับ ขนาดที่ดินรวม ประมาณ 4,935 ตารางวา (12 ไร่) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	2691	9733	1195	5	0	80	2,080
2	2688	425	1139	7	0	55	2,855
รวมทั้งหมด				12	1	35	4,935

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันการชำระเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง PARK และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป





### ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ถนนสุขุมวิท พิวจราจรเป็นลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางเข้าประมาณ 30.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจรพร้อมท่อระบายน้ำ และเกาะกลางถนน)

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยสุขุมวิท 22 พิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 10.00-12.50 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร) และซอยสุขุมวิท 24 พิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ เขตทางกว้างประมาณ 11.55-12.80 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ทั้งนี้ ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ตั้งอยู่บนที่ดินของบุคคลภายนอกซึ่งได้มีการจดทะเบียนการจำยอมกับกรมที่ดินแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่ได้ระบุให้สิทธิใด ๆ แก่เจ้าของที่ดินในการยกเลิกการจำยอมนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว อย่างไรก็ตามหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ในอนาคตที่ทำให้ไม่สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ได้ นั้น ทางโครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ ยังคงมีทางออกสู่ซอยสุขุมวิท 22 ดังนั้นการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินของทางเข้าออกสู่ซอยสุขุมวิท 24 ดังกล่าวไม่กระทบต่อการหาประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ

### รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และเครื่องสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

### จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 93 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคารที่ 6 และมีห้องชุดหลากหลายประเภท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร 6	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	30.73	72	13-42
2 ห้องนอน	55.39	21	14-38
		รวม 93 ยูนิต	



รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภทห้อง	หมายเหตุ
1	6	13	61312	30.66	1 ห้องนอน	
2	6	14	61403	55.33	2 ห้องนอน	
3	6	14	61406	28.62	1 ห้องนอน	
4	6	14	61407	28.45	1 ห้องนอน	
5	6	14	61408	28.45	1 ห้องนอน	
6	6	14	61409	29.03	1 ห้องนอน	
7	6	14	61410	55.33	2 ห้องนอน	
8	6	14	61412	30.66	1 ห้องนอน	
9	6	15	61501	28.72	1 ห้องนอน	
10	6	15	61503	55.33	2 ห้องนอน	
11	6	15	61510	55.33	2 ห้องนอน	
12	6	16	61603	55.33	2 ห้องนอน	
13	6	16	61606	28.62	1 ห้องนอน	
14	6	16	61607	28.45	1 ห้องนอน	
15	6	16	61608	28.45	1 ห้องนอน	
16	6	16	61609	29.03	1 ห้องนอน	
17	6	16	61610	55.33	2 ห้องนอน	
18	6	16	61612	30.66	1 ห้องนอน	
19	6	17	61703	55.33	2 ห้องนอน	
20	6	17	61710	55.33	2 ห้องนอน	
21	6	17	61711	39.87	1 ห้องนอน	
22	6	18	61803	55.33	2 ห้องนอน	
23	6	18	61808	28.45	1 ห้องนอน	
24	6	18	61809	29.03	1 ห้องนอน	
25	6	18	61810	55.33	2 ห้องนอน	
26	6	18	61812	30.66	1 ห้องนอน	
27	6	19	61903	55.33	1 ห้องนอน	
28	6	19	61906	28.62	2 ห้องนอน	
29	6	19	61907	28.45	1 ห้องนอน	
30	6	19	61908	28.45	1 ห้องนอน	
31	6	19	61909	29.03	1 ห้องนอน	
32	6	20	62003	55.33	2 ห้องนอน	
33	6	20	62007	28.45	1 ห้องนอน	
34	6	20	62008	28.45	1 ห้องนอน	
35	6	20	62009	29.03	1 ห้องนอน	



36	6	20	62011	39.87	1 ห้องนอน
37	6	20	62012	30.66	1 ห้องนอน
38	6	21	62101	28.72	1 ห้องนอน
39	6	21	62102	39.07	1 ห้องนอน
40	6	21	62103	55.33	2 ห้องนอน
41	6	21	62104	29.03	1 ห้องนอน
42	6	21	62105	27.93	1 ห้องนอน
43	6	21	62106	28.62	1 ห้องนอน
44	6	21	62107	28.45	1 ห้องนอน
45	6	21	62108	28.45	1 ห้องนอน
46	6	21	62109	29.03	1 ห้องนอน
47	6	21	62110	55.33	2 ห้องนอน
48	6	21	62111	39.87	1 ห้องนอน
49	6	21	62112	30.66	1 ห้องนอน
50	6	22	62203	55.33	2 ห้องนอน
51	6	22	62212	30.66	1 ห้องนอน
52	6	23	62306	28.62	1 ห้องนอน
53	6	23	62307	28.45	1 ห้องนอน
54	6	23	62308	28.45	1 ห้องนอน
55	6	23	62309	29.03	1 ห้องนอน
56	6	23	62310	55.33	2 ห้องนอน
57	6	23	62311	39.87	1 ห้องนอน
58	6	25	62506	28.62	1 ห้องนอน
59	6	25	62507	28.45	1 ห้องนอน
60	6	25	62510	55.33	2 ห้องนอน
61	6	25	62511	39.87	1 ห้องนอน
62	6	27	62710	55.33	2 ห้องนอน
63	6	27	62711	39.87	1 ห้องนอน
64	6	29	62911	39.87	1 ห้องนอน
65	6	29	62912	30.66	1 ห้องนอน
66	6	31	63101	28.72	1 ห้องนอน
67	6	31	63109	29.08	1 ห้องนอน
68	6	33	63309	29.08	1 ห้องนอน
69	6	33	63312	30.66	1 ห้องนอน
70	6	35	63502	39.07	1 ห้องนอน
71	6	35	63503	55.91	2 ห้องนอน
72	6	35	63508	28.84	1 ห้องนอน
73	6	36	63601	28.72	1 ห้องนอน
74	6	36	63603	55.91	2 ห้องนอน





75	6	36	63611	39.87	1 ห้องนอน
76	6	36	63612	30.66	1 ห้องนอน
77	6	37	63701	28.72	1 ห้องนอน
78	6	37	63707	28.84	1 ห้องนอน
79	6	37	63709	29.08	1 ห้องนอน
80	6	37	63711	39.87	1 ห้องนอน
81	6	37	63712	30.66	1 ห้องนอน
82	6	38	63801	28.72	1 ห้องนอน
83	6	38	63809	29.08	1 ห้องนอน
84	6	38	63810	55.91	2 ห้องนอน
85	6	38	63811	39.87	1 ห้องนอน
86	6	38	63812	30.66	1 ห้องนอน
87	6	39	63911	39.87	1 ห้องนอน
88	6	39	63912	30.66	1 ห้องนอน
89	6	40	64001	28.72	1 ห้องนอน
90	6	40	64011	39.87	1 ห้องนอน
91	6	41	64112	30.66	1 ห้องนอน
92	6	42	64211	39.87	1 ห้องนอน
93	6	42	64212	30.66	1 ห้องนอน

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์

1) อาคาร 1 เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ซึ่งมีแค่ 2 ชั้นและ 4 ยูนิตเท่านั้น จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

2) อาคาร 2 และอาคาร 3 ผู้พัฒนาโครงการได้ทำการขายห้องชุดทั้งหมดและปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว จึงไม่ได้คัดเลือกมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

3) อาคาร 4 ผู้พัฒนาโครงการได้ร่วมมือกับ Ascott ในการบริหารจัดการห้องชุดในอาคาร 4 ในรูปแบบ Serviced Apartment จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

4) อาคาร 5 มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ที่บริหารจัดการโดย HHR ดังนั้นเพื่อให้การบริหารจัดการมีการแบ่งแยกอย่างชัดเจน จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดมาเพื่อออกโทเคนดิจิทัล

5) อาคาร 6 มีห้องชุดที่ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้คัดเลือกห้องชุดที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

(1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด

(2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิวทัศน์ของห้องชุด



(3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

(4) ความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10





PARK  RIGIN  
PHAYATHAI



# พาร์ค ออริจิน พญาไท

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท พัฒนาโดย บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด เป็นโครงการ คอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ออกแบบภายใต้แนวคิด “A Perfect Living Platform” สำหรับการอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ ที่สมบูรณ์แบบด้วยการผสมผสานระหว่างธรรมชาติกับสถาปัตยกรรม โดยตัวอาคารมีการออกให้มีลักษณะการไล่ระดับคล้ายภูเขาที่สามารถเดินออกกำลังกายได้ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นบนสุด ด้วยความสูงประมาณ 120 เมตรจากพื้นดินหรือประมาณ 1,500 ชั้น และในแต่ละชั้นของหุบเขาจะมีพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ หรือพื้นที่สีเขียวไว้พักผ่อน ตัวโครงการตั้งอยู่บนถนนพญาไทขาเข้า ทำให้สะดวกต่อการเดินทางเข้าตัวเมือง อีกทั้งยังอยู่ใกล้รถไฟฟ้าถึง 3 สาย คือ BTS สถานีพญาไท BTS สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และ Airport Rail Link (“APRL”) สถานีพญาไท นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบโครงการยังอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลรามารินทร์ โรงพยาบาลราชวิถี โรงพยาบาลพญาไท โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นต้น โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จึงเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของพนักงาน เช่น บุคลากรทางการแพทย์ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา ครอบครัวที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้บุตรหลานสำหรับการเรียนในอนาคต รวมถึงพนักงานออฟฟิศที่ต้องใช้เส้นทางโดยสารด้วย BTS หรือ APRL เพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคารห้องชุด	34	550	123	127	กันยายน 2564	อยู่ในระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 321 ยูนิต (ร้อยละ 58.36)

รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 5 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 4 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 50% รวมทั้งระบบ Automatic Parking และที่จอดรถปกติ
สิ่งอำนวยความสะดวก	1. Garden Base Camp 2. Lobby 3. Co-working Area 4. Meeting Room 5. Cascade Pool 6. Private Massage and Salon Room 7. Fitness and Yoga Room 8. Game Room 9. Terrace 10. Flower Field 11. Lounge 12. Mini Theatre 13. Private Dining Room
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน



# LOCATION



2 Stations to Siam Paragon

250 meters to BTS & ARL phayathai





## FACILITIES

- Garden Base Camp
- Double Lobby - Grand Lobby
- Private Lobby
- Shop
- Co - Working Area
- Business Room
- Business Lounge
- Casade Pool
- Chill Terrace
- Private Massage Room
- Salon Room
- Fitness
- Yoga Room
- Pool Game, Game Room
- Flower Field
- Sky Lounge
- Wine Room
- Mini Theatre
- Private Dining Room
- Starry Sky Lounge







## ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท ตั้งอยู่ที่บริเวณริมถนนพญาไทฝั่งขาเข้าก่อนถึงแยกพญาไท เลขที่ 35 ถนนพญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา อาคารขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	พื้นที่ก่อสร้าง (โครงการ วัน ออริจิน พญาไท) และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	ซอยศรีอยุธยา 12 (เลิศปัญญา)
ทิศตะวันตก	ถนนพญาไท

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะทางห่างจากโครงการ
โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์	ประมาณ 100 เมตร
สำนักงานเขตราชเทวี	ประมาณ 100 เมตร
อาคารวรรณสรณ์	ประมาณ 190 เมตร
กรมแพทยทหารบก	ประมาณ 250 เมตร
เซ็นจูรี เดอะมูฟวี่ พลาซ่า	ประมาณ 550 เมตร
คิงเพาเวอร์ รางน้ำ	ประมาณ 540 เมตร
รถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	ประมาณ 250 เมตร
อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	ประมาณ 600 เมตร

## ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด จำนวน 7 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 940.8 ตารางวา (2 ไร่ 1 งาน 40.8 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	3277	71	1010	-	-	67.5	67.5
2	1243	34	810	-	-	35	35
3	9055	33	794	-	-	21	21
4	3281	70	1015	-	1	1	101
5	3278	69	1011	-	1	1	101
6	3279	32	1012	-	3	48.3	348.3
7	3280	72	1013	-	2	67	267
รวมทั้งหมด				2	1	40.8	940.8



ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท มีการจดทะเบียนจองไว้เป็นประกันการชำระเงินตาม เชื้อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท พาร์ค ออร์จีน พญาไท จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป

### ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ถนนพญาไท ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35.00 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำทางเดินเท้า และเกาะกลางถนน

### รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และเครื่องสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร

### จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 84 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	26.85	31	18-29
1 ห้องนอนพิเศษ	33.73	41	
2 ห้องนอน	52.27	12	
<b>รวม 84 ยูนิต</b>			



รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภท ห้อง	หมายเหตุ
1	1804	-	89/404	24.57	B1-01	
2	1824	City	89/406	24.14	B1-03	
3	1829	City	89/411	24.60	B1-01M	
4	1830	City	89/412	24.57	B1-01	
5	1831	City	89/413	33.53	BP1-01	
6	1832	Corner	89/414	55.68	C1-01	
7	1901	-	89/416	30.08	B2-04	
8	1902	-	89/417	29.06	B2-01	
9	1903	-	89/418	29.06	B2-01M	
10	1904	-	89/419	24.57	B1-01	
11	1905	-	89/420	34.21	BP1-04	
12	1930	City	89/427	24.57	B1-01	
13	1931	City	89/428	33.53	BP1-01	
14	2001	-	89/431	30.08	B2-04	
15	2002	-	89/432	29.06	B2-01	
16	2004	-	89/434	24.57	B1-01	
17	2005	-	89/435	34.21	BP1-04	
18	2024	City	89/436	24.14	B1-04	
19	2028	City	89/440	33.55	BP1-01M	
20	2029	City	89/441	24.60	B1-01M	
21	2030	City	89/442	24.57	B1-01	
22	2031	City	89/443	33.53	BP1-01	
23	2032	Corner	89/444	55.68	C1-01	
24	2033	Corner	89/445	48.37	C2-01	
25	2101	-	89/446	30.08	B2-04	
26	2102	-	89/447	29.06	B2-01	
27	2103	-	89/448	29.06	B2-01M	
28	2127	City	89/453	24.60	B1-01M	
29	2128	City	89/454	33.55	BP1-01M	
30	2129	City	89/455	24.60	B1-01M	
31	2130	City	89/456	24.57	B1-01	
32	2133	Corner	89/459	48.37	C2-01	
33	2201	-	89/460	30.08	B2-04	
34	2202	-	89/461	29.06	B2-01	
35	2203	-	89/462	29.06	B2-01M	



36	2204	-	89/463	24.57	B1-01
37	2205	-	89/464	34.17	BP1-04
38	2227	City	89/466	24.60	B1-01M
39	2229	City	89/468	24.60	B1-01M
40	2230	City	89/469	24.57	B1-01
41	2231	City	89/470	33.53	BP1-01
42	2301	-	89/473	30.08	B2-04
43	2302	-	89/474	29.06	B2-01
44	2326	City	89/476	34.14	BP1-04
45	2329	City	89/479	24.60	B1-01M
46	2330	City	89/480	24.57	B1-01
47	2331	City	89/481	33.53	BP1-01
48	2333	Corner	89/483	48.37	C2-01
49	2401	-	89/484	30.08	B2-04
50	2402	-	89/485	29.06	B2-01
51	2403	-	89/486	29.76	B2-02
52	2427	City	89/488	24.60	B1-01M
53	2429	City	89/490	24.60	B1-01M
54	2430	City	89/491	24.57	B1-01
55	2431	City	89/492	33.53	BP1-01
56	2433	Corner	89/494	48.37	C2-01
57	2501	-	89/495	30.08	B2-04
58	2502	-	89/496	29.06	B2-01
59	2529	City	89/499	24.60	B1-01M
60	2530	City	89/500	24.57	B1-01
61	2601	-	89/504	30.08	B2-04
62	2602	-	89/505	29.06	B2-01
63	2603	-	89/506	29.71	B2-08
64	2628	City	89/507	34.21	BP1-04
65	2629	City	89/508	24.60	B1-01M
66	2630	City	89/509	24.57	B1-01
67	2631	City	89/510	33.53	BP1-01
68	2632	Corner	89/511	55.68	C1-01
69	2633	Corner	89/512	48.37	C2-01
70	2701	-	89/513	30.08	B2-04
71	2702	-	89/514	29.06	B2-01
72	2703	-	89/515	29.71	B2-08
73	2729	City	89/517	24.60	B1-01M
74	2730	City	89/518	24.57	B1-01



75	2731	City	89/519	33.53	BP1-01	
76	2732	Corner	89/520	55.68	C1-01	
77	2733	Corner	89/521	48.37	C2-01	
78	2830	City	89/525	24.57	B1-01	
79	2901	-	89/529	30.77	B2-07	
80	2929	City	89/531	24.60	B1-01M	
81	2930	City	89/532	24.57	B1-01	
82	2931	City	89/533	33.53	BP1-01	
83	2932	Corner	89/534	55.68	C1-01	
84	2933	Corner	89/535	48.37	C2-01	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท

ใช้วิธีการคัดเลือกห้องชุดจากชั้น 29 ซึ่งเป็นชั้นบนสุดลงมาจนถึงชั้น 14 โดยจะเป็นห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายทุกห้องในชั้นดังกล่าว ซึ่งวิธีการคัดเลือกห้องชุดจากชั้นบนสุดลงมาชั้นล่างสุดมีข้อดี ดังนี้

- 1) มีความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด
- 2) มีความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิศทางของห้องชุด
- 3) มีความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เช่น 1 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ และ 2 ห้องนอน เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย
- 4) ห้องชุดที่มีอยู่ต่ออยู่บริเวณชั้นบน มีแนวโน้มที่จะสามารถปล่อยเช่าได้ง่ายกว่าห้องชุดที่อยู่บริเวณชั้นล่าง
- 5) ห้องชุดที่มีอยู่ต่ออยู่บริเวณชั้นบนมีแนวโน้มที่จะมีความคล่องตัวในการขายในปีที่ 6-10 สูงกว่า เนื่องจากมีทิศทางที่ดีกว่าชั้นล่าง และมักเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อทั้งตลาดมือหนึ่งและมือสอง





PARK  ORIGIN  
THONGLOR



## พาร์ค ออริจิน ทงหล่อ

โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ พัฒนาโดย บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PARK และ บริษัท โนบุระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงสัญชาติญี่ปุ่น โครงการพาร์ค ออริจิน ทงหล่อ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบ High Rise จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,182 ยูนิต ถูกพัฒนาอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ ตั้งอยู่ระหว่างที่กลางซอยทงหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่เชื่อมระหว่างถนนสุขุมวิท 55 (ทงหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ตัวโครงการนั้นได้รับการออกแบบจากนักออกแบบที่มีชื่อเสียงระดับโลกหลายราย เช่น โครงสร้างสถาปัตยกรรมออกแบบโดยบริษัท แคนเดม อาร์คิเทค (2001) จำกัด ("TANDEM") ออกแบบภายในโครงการโดย Design Worldwide Partnership ("DWP") และออกแบบภูมิสถาปัตย์โดย TROP : terrains + open space ("TROP") นอกจากนี้โครงการยังเชื่อมต่อกับถนนหลักหลายเส้น เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ซอยสุขุมวิท 77 และถนนพระรามที่ 4 ใน ส่วนของการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะนั้นจะอยู่ห่างจาก BTS สถานีทงหล่อประมาณ 1.5 กิโลเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการค่อนข้างครบถ้วน โดยตั้งอยู่ใกล้ Community Mall และห้างสรรพสินค้าชื่อดังหลายแห่ง เช่น The Commons, J Avenue และ EmQuartier อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาและโรงพยาบาลต่าง ๆ เช่น โรงเรียนนานาชาติเอกมัย โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูส์ และโรงพยาบาลสมิติเวช ด้วยโครงการที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านทงหล่อ และล้อมรอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลายประการนั้น จึงทำให้โครงการเป็นที่ดึงดูดต่อผู้เช่าหลายประเภท และด้วยศักยภาพทำเลและแนวคิดโครงการที่คล้ายกับโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จึงทำให้กลุ่มลูกค้าผู้เช่ามีลักษณะค่อนข้างคล้ายคลึงกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าวัยทำงานสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทยในลักษณะ Long Stayer ที่ต่อวีซ่าเพื่อพำนักระยะยาว

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ได้ดังนี้

รายการอาคาร	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตของโครงการ	จำนวนยูนิตภายใต้โครงการ IP	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	สถานะโครงการ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2567)
อาคาร A	34	375	-	196	พฤษภาคม 2565	อยู่ระหว่างการขาย โดยปิดการขายไปแล้ว 875 ยูนิต (ร้อยละ 74.03)
อาคาร B	53	394	57	-	พฤษภาคม 2565	
อาคาร C	61	329	43	-	พฤษภาคม 2565	



รายละเอียดอื่นเกี่ยวกับโครงการ

จำนวนลิฟท์	โครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 11 ตัว 1. อาคาร A มีลิฟท์ทั้งหมด 3 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 2 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 2. อาคาร B มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว 3. อาคาร C มีลิฟท์ทั้งหมด 4 ตัว แบ่งเป็นลิฟท์โดยสาร 3 ตัว และลิฟท์ขนของ 1 ตัว
สิทธิ์การจอดรถ	ประมาณ 54% (Automatic Parking)
สิ่งอำนวยความสะดวก	อาคาร A: Lobby, Garden Space, Jogging Track, Drink Bar, All Day Dining, Convenience Store, Private Spa, Yoga Fly, Sculpture Pool, Jacuzzi, Gym, Steam Room, Pool View Point, Private Theatre, Crystal Box, Golf Simulator, Cigar Corner, North Bar, Game Room และ Business Lounge อาคาร B: Lobby, Pool Bar, Lake Lounge, Lake Pool ขนาด 22 เมตร, Wine Cellar, Pool Table, Music Room, Semi – outdoor Party, Co – kitchen, Private Dining, Sky Theatre, Essence Room, Sky Bridge และ Sleep Pod อาคาร C: Aqua Lounge, Aqua Bed, Shower Jet, Aqua Chair, Experience Shower, Ice Room, Tree Pool ขนาด 25 เมตร, Skyline Sunset, Onsen Men, Onsen Women, Boxing, Gym และ Star Sphere
ระบบรักษาความปลอดภัย	1. กล้อง CCTV 2. ระบบ Key Card 3. Digital Door Lock พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	95 บาท/ตารางเมตร/เดือน







# LOCATION



## CONNECTIVITY LOCATION

Easily access to everywhere “Asoke – Phrom Phong – Thonglor – Ekkamai”

Near BTS Green Line & Gray Line (In the Future)

Here is “Thonglor” You’ve Been Looking For

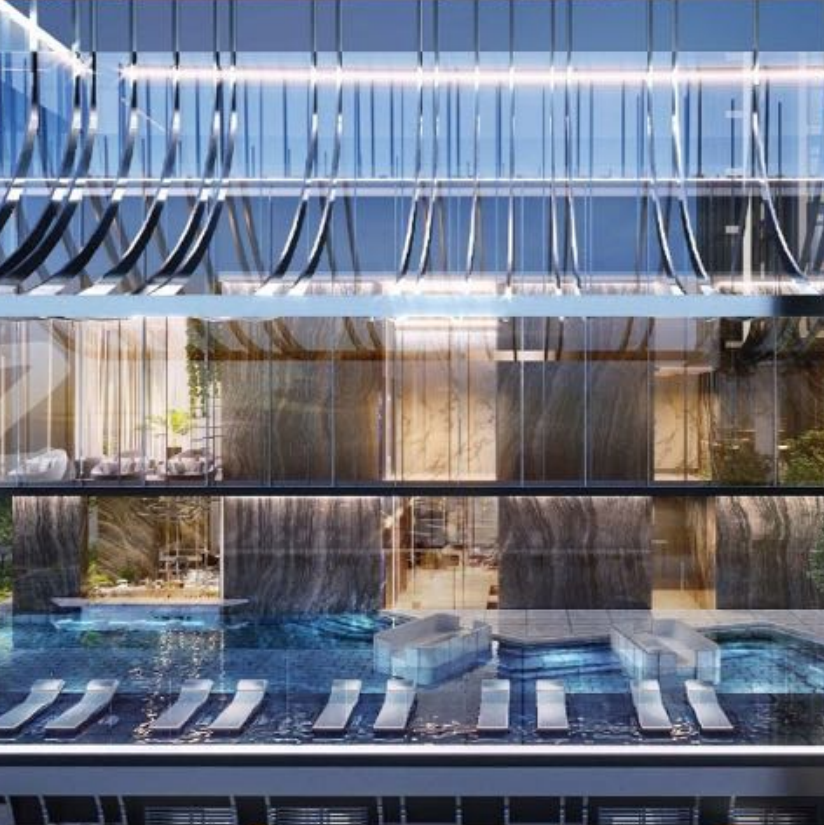




## FACILITIES

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| The Grand Lobby                      | Sky Private Theater   |
| Gin cafe                             | Spa                   |
| Smart Mailbox                        | Panoramic Sky Fitness |
| Smart Locker                         | Yoga Studio           |
| Garden Yard Pavilion                 | Virtual Bike          |
| Business Lounge                      | Lava Onsen            |
| Private Meeting Room                 | Sky Pool              |
| Juristic                             | Endless Pool          |
| Privilege Quarters                   | Sunset Amphitheater   |
| Starry Lounge                        | Auto Parking 100%     |
| Wine Bar                             |                       |
| Private Dining Lounge                |                       |
| Social Club                          |                       |
| Waiting Lounge for automatic parking |                       |





## ที่ตั้งโครงการและลักษณะของกรรมสิทธิ์

โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อตั้งอยู่ระหว่างกึ่งกลางซอยทองหล่อ 10 ซึ่งเป็นซอยหลักที่ เชื่อมระหว่าง ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และถนนสุขุมวิท 63 (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และถนนซอยเอกมัย 7 เขตทางกว้างประมาณ 7.11 – 8.20 เมตร ถัดไป เป็นอาคาร The Crucible ความสูง 3 ชั้นจำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ถนนซอยทองหล่อ 10 เขตทางกว้างประมาณ 12.70 – 16.70 เมตร อาคารสำนักงาน (บริษัท เลส อีส มอร์ จำกัด) ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (เบอร์กันดี เพลส) ความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	พื้นที่กลุ่มอาคาร/สถานบันเทิงอารีน่า 10 ความสูง 1 – 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และพื้นที่ลานจอดรถยนต์
ทิศตะวันตก	คลองเป็ง ความกว้างประมาณ 6.50 – 10.07 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มหมู่บ้าน กลางกรุง ทองหล่อ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 99 หลัง และอาคารชุดพักอาศัย (แอมป์ตัน ทองหล่อ 10) ความสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

สถานที่สำคัญ	ระยะทางห่างจากโครงการ
ดองกิ มอลล์ ทองหล่อ	ประมาณ 100 เมตร
เจ อเวนิว ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
ซินสเปซ ทองหล่อ	ประมาณ 500 เมตร
เดอะ คอมมอนส์ ทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ	ประมาณ 700 เมตร
โรงเรียนนานาชาติ เอกมัย	ประมาณ 1 กิโลเมตร
โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท	ประมาณ 1 กิโลเมตร
โรงพยาบาลคามิลเลียน	ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ	ประมาณ 1.35 กิโลเมตร

## ลักษณะของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารของโครงการ

โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ออร์จีน พาร์ค ที่ 1 จำกัด จำนวน 6 ฉบับ ขนาดที่ดินรวมประมาณ 2,392.7 ตารางวา (5 ไร่ 3 งาน 92.7 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่จดทะเบียน			
				ไร่	งาน	ตารางวา	รวมทั้งสิ้น (ตารางวา)
1	4031	5783	2999	-	1	44.9	144.9
2	4023	5780	2990	-	-	46.5	46.5



3	4028	5782	2996	-	1	47.1	147.1
4	2959	4606	2992	-	-	62.2	62.2
5	4024	4645	2991	-	2	91	291
6	5214	4646	321	4	1	1	1,701
รวมทั้งหมด				5	3	92.7	2,392.7

ปัจจุบันห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ มีการจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประจำ การชำระเงินตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระหว่าง บริษัท ออร์จีน พาร์ค ที่ 1 จำกัด และธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ภาระจำนองของทรัพย์สินของโครงการตามที่กล่าวข้างต้นจะหมดไปในลักษณะเดียวกันกับกรณี PARK ขยายอาคารห้องชุดให้กับลูกค้าทั่วไป

### ลักษณะทางเข้าออกของโครงการ

1) ถนนสายหลักได้แก่ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 24.00 เมตร (ขนาด 6 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2) ถนนผ่านหน้าโครงการได้แก่ ซอยทองหล่อ 10 (ทางสาธารณประโยชน์) ผิวจราจรลาดยางแอสฟัลต์ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16.00 เมตร (ขนาด 4 ช่องจราจร) พร้อมท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า

### รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ สามารถสรุปได้ดังตาราง ด้านล่างนี้

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	- ระบบไฟฟ้าอาคารและระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา สุขาภิบาล	- ระบบจ่ายน้ำประปา - ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้ง
ระบบปรับอากาศ	- ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	- ระบบเตือนภัย และกริ่งสัญญาณ - ระบบชุดสายและอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
ระบบอื่นๆ	- ระบบลิฟท์โดยสาร





### จำนวนและรายละเอียดของห้องในโครงการที่นำมาออกโทเคนดิจิทัล

โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ มีจำนวนห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลทั้งหมด 67 ยูนิต แบ่งออกเป็นประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ซึ่งอยู่ในอาคาร B และ C โดยสามารถพิจารณารายละเอียดห้องชุดเป็นรายห้องได้ในเอกสารแนบ 2

ประเภทของห้องชุด	ขนาดของห้องชุดเฉลี่ย (ตารางเมตร)	อาคาร B		อาคาร C	
		จำนวนห้องชุด	ชั้น	จำนวนห้องชุด	ชั้น
1 ห้องนอน	33.29	24	40-50	28	16-26
2 ห้องนอน	50.08	-		15	
รวม 67 ยูนิต					

### รายการห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ

ห้องที่	ห้อง	รูปแบบทิวทัศน์	เลขที่ห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	ประเภทห้อง	หมายเหตุ
1	B4013	City	99/660	36.14	B5-01	
2	B4101	City	99/661	30.54	B2-04	
3	B4105	Sky/City	99/665	34.39	B4-01	
4	B4201	City	99/671	30.54	B2-04	
5	B4205	Sky/City	99/675	34.39	B4-01	
6	B4212	City/Garden	99/680	32.52	B1-07	
7	B4213	City	99/681	36.14	B5-01	
8	B4301	City	99/682	30.54	B2-04	
9	B4304	City	99/685	32.94	B1-05	
10	B4305	Sky/City	99/686	34.39	B4-01	
11	B4313	City	99/691	36.14	B5-01	
12	B4404	City	99/695	32.94	B1-05	
13	B4405	Sky/City	99/696	34.39	B4-01	
14	B4501	City	99/702	30.54	B2-04	
15	B4504	B4504	99/705	32.94	B1-05	
16	B4505	Sky/City	99/706	34.39	B4-01	
17	B4601	City	99/713	30.54	B2-04	
18	B4612	City/Garden	99/721	32.52	B1-07	
19	B4701	City	99/723	30.54	B2-04	
20	B4712	City/Garden	99/731	32.52	B1-07	
21	B4801	City	99/733	30.54	B2-04	
22	B4812	City/Garden	99/741	32.52	B1-07	
23	B5004	City	99/756	32.94	B1-05	



24	B5012	City/Garden	99/761	32.52	B1-07	
25	C1601	Sky	99/774	33.47	B2-06	
26	C1602	Sky	99/775	33.58	B6-01	
27	C1604	City/Garden	99/777	49.92	C4-01	
28	C1605	City	99/778	32.82	B1-09	
29	C1606	City	99/779	32.82	B1-09M	
30	C1607	City	99/780	32.82	B1-09	
31	C1609	Sky/City	99/782	51.66	C5-01	
32	C1701	Sky	99/783	33.47	B2-06	
33	C1702	Sky	99/784	33.58	B6-01	
34	C1704	City/Garden	99/786	49.92	C4-01	
35	C1705	City	99/787	32.82	B1-09	
36	C1706	City	99/788	32.82	B1-09M	
37	C1707	City	99/789	32.82	B1-09	
38	C1709	Sky/City	99/791	51.66	C5-01	
39	C1804	City/Garden	99/795	49.92	C4-01	
40	C1809	Sky/City	99/800	51.66	C5-01	
41	C1902	Sky	99/802	33.58	B6-01	
42	C1904	City/Garden	99/804	49.92	C4-01	
43	C1905	City	99/805	32.82	B1-09	
44	C2001	Sky	99/810	33.47	B2-06	
45	C2004	City/Garden	99/813	49.92	C4-01	
46	C2006	City	99/815	32.82	B1-09M	
47	C2009	Sky/City	99/818	51.66	C5-01	
48	C2102	Sky	99/820	33.58	B6-01	
49	C2104	City/Garden	99/822	49.92	C4-01	
50	C2106	City	99/824	32.82	B1-09M	
51	C2201	Sky	99/828	33.47	B2-06	
52	C2204	City/Garden	99/831	49.92	C4-01	
53	C2206	City	99/833	32.82	B1-09M	
54	C2207	City	99/834	32.82	B1-09	
55	C2301	Sky	99/837	33.47	B2-06	
56	C2304	City/Garden	99/840	49.92	C4-01	
57	C2305	City	99/841	32.82	B1-09	
58	C2306	City	99/842	32.82	B1-09M	
59	C2307	City	99/843	32.82	B1-09	
60	C2401	Sky	99/846	33.47	B2-06	
61	C2404	City/Garden	99/849	49.92	C4-01	
62	C2406	City	99/851	32.82	B1-09M	



63	C2407	City	99/852	32.82	B1-09	
64	C2504	City/Garden	99/858	49.92	C4-01	
65	C2505	City	99/859	32.82	B1-09	
66	C2604	City/Garden	99/867	49.92	C4-01	
67	C2605	City	99/868	32.82	B1-09	

หลักเกณฑ์ในการเลือกห้องชุดที่นำมาออกโทเคนดิจิทัลของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

1) อาคาร A มีห้องชุดบางส่วนอยู่ในโครงการ IP ร่วมกับ HHR โดยที่มีห้องชุดว่างที่ยังไม่ได้ขายค่อนข้างน้อย จึงไม่ได้คัดเลือกห้องชุดในอาคาร A มาออกโทเคนดิจิทัล

2) อาคาร B และ C ไม่ได้เข้าร่วมในโครงการ IP ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงคัดเลือกห้องที่มีศักยภาพมาออกโทเคนดิจิทัล โดย พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ อาทิ

(1) ความหลากหลายของชั้นของห้องชุด เพื่อป้องกันการกระจุกตัวของห้องชุด

(2) ความหลากหลายของที่ตั้งในชั้นเดียวกัน เพื่อเพิ่มความหลากหลายในทิศทางของห้องชุด

(3) ความหลากหลายของประเภทของห้องชุด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย และความคล่องตัวในการจำหน่ายห้องชุดในปีที่ 6-10

ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินของโครงการตามกฎหมาย ทั้ง 3 โครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้พิจารณาแล้วว่าโครงการดังกล่าวไม่อยู่ในบังคับ แห่งทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อโอกาสประโยชน์ของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ





## จุดเด่นการลงทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

### การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้ในการระดมทุน ทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินของโครงการได้ในระดับตารางนี้ (Fractionalization)

จุดเด่นและการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการระดมทุนด้วยวิธีการออกโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลถือเป็นอีกช่องทางการลงทุนสมัยใหม่ที่ได้รับคามนิยมเป็นอย่างมากในยุคปัจจุบัน เนื่องจากผู้ลงทุนมีโอกาสเข้าถึงรูปแบบการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนในขอบเขตที่กว้างขวางขึ้นจากในอดีต โดยการออกโทเคนดิจิทัลจะมีการนำเทคโนโลยีบล็อกเชนและการจัดทำสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มาประยุกต์ใช้เพื่อการทำธุรกรรมมีความโปร่งใส ปลอดภัย และมีการจัดทำ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน ซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหาร จัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการปรับเปลี่ยนข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เพื่อกำหนดสิทธิที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไว้ล่วงหน้า โทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้นี้ก็เปรียบเสมือนหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินอ้างอิงของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยรูปแบบของการได้รับผลตอบแทนดังกล่าว จะคล้ายกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าและเพื่อขายในอนาคตทั่วไป เพียงแต่รูปแบบการลงทุนจะง่ายขึ้น โดยทำผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้ผู้ลงทุนไม่จำเป็นต้องถือครองทรัพย์สินเป็นรายยูนิต (Physical Assets) อีกทั้งยังมีผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ทำให้ผู้ลงทุนประหยัดเวลาด้านการหาผู้เช่า การบำรุงรักษา ซ่อมแซมห้องชุด และการหาผู้ซื้อห้องชุดในอนาคต โดยธุรกรรมการทำรายการต่าง ๆ ของโทเคนดิจิทัลจะอยู่บนระบบ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำให้เกิดความโปร่งใส เนื่องจากธุรกรรมทั้งหมดจะถูกตรวจสอบด้วยผู้ตรวจสอบธุรกรรม (Validator Node) ที่อยู่ในเครือข่ายของ TKX Chain

จุดเด่นอีกประการของการลงทุนในโทเคนดิจิทัล ได้แก่ การที่ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นในปัจจุบัน ที่ส่วนใหญ่มีวันและเวลาเปิดทำการซื้อขาย ทำให้ผู้ลงทุนโทเคนดิจิทัลมีความยืดหยุ่นด้านเวลาในการปรับเปลี่ยนพอร์ตโฟลิโอการลงทุน ให้เหมาะสมตามความต้องการผลตอบแทนและความเสี่ยงที่รับได้ ณ ขณะนั้น

1 โทเคนดิจิทัล ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว ทำให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้ที่มีเงินทุนจำกัดมีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทน ทั้งจากค่าเช่าและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือในย่าน CBD ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

สำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้นี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวน 13,186,813 โทเคน โดยมีราคาเสนอขาย 182.00 บาทต่อโทเคน โดยเหตุที่ 1 โทเคนดิจิทัล ไม่เท่าแต่ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว เนื่องจากการปิดเศษจากการแปลงราคาต่อราคาตารางเมตรเป็นราคาต่อตารางนิ้ว ทั้งนี้ ปริมาณโทเคนที่เสนอขายจะมีความสัมพันธ์กับปริมาณตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงอยู่เสมอ กล่าวคือ ณ วันที่เสนอขาย ICO ครั้งแรก ปริมาณโทเคนดิจิทัลจะใกล้เคียงกับปริมาณตารางนิ้วของห้องชุดทั้ง 3 โครงการรวมกัน



ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมขายในตลาด ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ ทำให้ทุกช่วงระยะเวลาของโครงการ ทุก 1 โทเคนดิจิทัลที่ผู้ลงทุนถือจะใกล้เคียงกับประมาณ 1 ตารางนิ้วของทรัพย์สินอ้างอิงเสมอ โดยที่ผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงสิทธิได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิจากห้องชุดที่ยังเหลืออยู่ และผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิตามสัดส่วนการถือครองโทเคนดิจิทัล ณ ขณะนั้น ๆ (สามารถพิจารณารายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัลได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2)

แนวคิด 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว จะทำให้ผู้ลงทุนเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินคอนโดมิเนียมหรือได้ในหน่วยย่อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (Fractionalized Ownership) ซึ่งเมื่อนำแนวคิดนี้มาประยุกต์ใช้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ถือว่าเป็นประโยชน์อย่างยิ่งเนื่องจากจะทำให้ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถเข้าถึงการลงทุนได้ง่ายกว่าก่อน แม้ว่าการลงทุนสำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เพื่อการปล่อยเช่าและคาดหวังส่วนต่างด้านราคาที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตจะไม่ใช่อะไรใหม่ อีกทั้งยังมีผู้ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทนี้มาอย่างยาวนานและมีจำนวนมากทั้งในไทยและต่างประเทศ แต่ลักษณะการลงทุนดังกล่าวส่วนมากจะเข้าถึงได้เฉพาะผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ค่อนข้างมาก มีเงินเย็นที่สามารถทิ้งไว้ได้นานโดยไม่มีเหตุต้องรีบใช้เงินในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำเมื่อเทียบกับทรัพย์สินประเภทอื่น เช่น หุ้น กองทุนรวม พันธบัตร ฯลฯ

รวมทั้ง ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นรายยูนิต เพื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว และส่วนมากจะต้องมีรายได้และเครดิตทางการเงินที่ดี กรณีที่ต้องการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มเติม ดังนั้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในรูปแบบดั้งเดิม (Traditional Investment Property) โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพที่อสังหาริมทรัพย์มีราคาต่อยูนิตที่ค่อนข้างสูง จึงถูกจำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่มีฐานะค่อนข้างดีเท่านั้น รูปแบบการลงทุนจึงจำกัดการเข้าถึงสำหรับกลุ่มผู้ลงทุนที่มีทุนทรัพย์ไม่สูงรวมถึงผู้ลงทุนที่ไม่ต้องการกระจายการลงทุนมายังอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับพอร์ตโฟลิโอการลงทุนรวม ทำให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวเสียโอกาสในการสร้างความมั่งคั่งผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะข้างต้น

การทำ ICO ในครั้งนี้ จึงเข้ามามีบทบาทช่วยลดความเหลื่อมล้ำด้านการลงทุน ทำให้ทั้งผู้ลงทุนรายย่อยและรายใหญ่มีโอกาสเข้าถึงสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากคอนโดมิเนียมหรือในย่าน CBD จากทั้ง 3 โครงการร่วมกันผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลในระดับเทียบเท่าตารางนิ้วของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนจึงไม่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นรายยูนิตของโครงการที่มีราคาทรัพย์สินต่อยูนิตเฉลี่ยเกินกว่า 10.00 ล้านบาท อีกทั้งการถือครองโทเคนดิจิทัลยังช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับเงินลงทุนของผู้ลงทุนได้มากกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนใน Traditional Investment Property และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงประเภทอื่น เนื่องจากโทเคนดิจิทัลสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ทั้งนี้ การเสนอขายโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ทำการเสนอขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามประกาศที่ กว. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งผู้ลงทุนรายย่อยตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต. สามารถลงทุนในโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ได้ไม่เกินรายละเอียด 300,000 บาท และสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพิ่มเติมได้ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล



## ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคม และขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD

ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพเป็นอันดับต้น ๆ ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ บริเวณ พร้อมพงษ์ พญาไท และทองหล่อ ซึ่งเป็นบริเวณที่มีที่ดินจำกัด มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และเป็นย่าน CBD ที่มีมูลค่าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สูง ที่ตั้งของแต่ละโครงการอยู่ใกล้บริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS รวมถึงสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนประเภทอื่น ขณะที่โดยรอบโครงการมีสถานที่ต่าง ๆ ที่ครบครันและสามารถรองรับวิถีชีวิตที่หลากหลายของผู้เช่าในโครงการได้ เช่น ที่ทำงาน ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและมหาวิทยาลัย ร้านอาหาร สถานบันเทิง ฯลฯ จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าอยู่อาศัยที่ดี โดยจากการศึกษาสภาวะตลาดโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไทแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด สามารถสรุปจุดเด่นของแต่ละพื้นที่ได้ดังนี้ (สามารถพิจารณารายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 10)

### จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพร้อมพงษ์

ทำเลพร้อมพงษ์ถือเป็นทำเลที่นักลงทุนและผู้อยู่อาศัยชาวไทยและต่างชาติจับตามองและต้องการมาก ด้วยความพร้อมทางด้านคมนาคมเนื่องจากมีบริการรถไฟฟ้า BTS วิ่งผ่านตั้งแต่สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงสุขุมวิทตอนปลาย บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสุขุมวิท อีกทั้งยังมีระบบขนส่งที่เป็นรถโดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านหลายสาย ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นี้จะสามารถเข้าถึงการคมนาคมที่สะดวกสบายได้ในหลายรูปแบบ โดยในด้านไลฟ์สไตล์นั้นพร้อมพงษ์เป็นบริเวณที่รายล้อมไปด้วยห้างสรรพสินค้าชื่อดังต่าง ๆ เช่น The Emporium และ The Emquartier และ The EmSphere นอกจากนี้ ยังมีร้านอาหารหลายสัญชาติ ซูเปอร์มาร์เก็ต อาคารสำนักงานเกรด A โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลชั้นนำ สถานบันเทิง ฯลฯ ทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรปที่มีการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทย โดยมักเป็นผู้อยู่อาศัยประเภท Long Stayer ที่อยู่อาศัยเพื่อพำนักระยะยาว โดยกลุ่มผู้เช่าดังกล่าวส่วนมากมีความมั่นคงทางการเงิน และเลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อ รวมถึงบางส่วนยังได้รับสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยจากบริษัท

นอกจากนี้ กลุ่มผู้อยู่อาศัยหลักในบริเวณนี้นอกจากประชาชนท้องถิ่นแล้ว ยังรวมถึงกลุ่มคนวัยทำงานสัญชาติไทยที่ทำงานในย่าน CBD และต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อทำงานหรือพบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง กลุ่มครอบครัวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งที่เป็น Long Stayer และ Short Stayer กลุ่มนักเรียน นักศึกษา มหาวิทยาลัยที่ค่อนข้างมีฐานะและต้องการที่พักเพื่อความสะดวกสบายในการเดินทางไปเรียนที่โรงเรียนหรือมหาวิทยาลัยในพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงผู้อยู่อาศัยกลุ่มอื่น ๆ ที่มีความต้องการอยู่อาศัยในระยะเวลายาวนาน เช่น ต้องการเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อความสะดวกในการรักษาตัว เนื่องจากต้องมีการพบแพทย์ในและนอกพื้นที่อย่างต่อเนื่อง เป็นต้น

โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ จำนวนมากเลือกวิธีการเช่าแทนที่การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากมีความคล่องตัวมากกว่า และบางส่วนมีความต้องการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเฉพาะวัยทำงานชาวต่างชาติที่ทำงานหรือกลุ่มครอบครัวชาวต่างชาติที่พำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทย



## จุดเด่นและศักยภาพของทำเลพญาไท

พญาไทถือเป็นอีกหนึ่งทำเลในกรุงเทพมหานครที่มีความครบเครื่องเรื่องการคมนาคม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีถนนเส้นสำคัญตัดผ่านหลายสาย มีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวทั้ง สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สยาม และราชเทวี ที่ผู้เดินทางสามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง รวมถึงห้างสรรพสินค้าชื่อดังใจกลางสยาม เช่น สยามพารากอน ฯลฯ ได้เพียง 1-3 สถานี อีกทั้งยังสามารถเปลี่ยนการเดินทางไปยังสายสีเขียวเข้มเพื่อมุ่งเข้าสู่ย่านสาทรที่เป็นย่าน CBD สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานครได้อีกเช่นกัน นอกจากนี้ ทำเลพญาไทยังมีบริการ APRL สถานีพญาไท ซึ่งเป็นสถานีปลายทางมาจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ผ่านมายังทำเลศักยภาพหลายแห่งได้แก่ ย่านลาดกระบัง งามคำแหง มกคะสัน ฯลฯ ทำให้ผู้พักอาศัยในทำเลพญาไทที่ต้องเดินทางไปมาในละแวกดังกล่าวนี้ รวมถึงต้องการเดินทางไปยังสนามบินเพื่อเดินทางต่อไปยังจังหวัดอื่นหรือต่างประเทศ ก็สามารถใช้บริการ APRL ได้อย่างสะดวกสบาย โดย APRL สถานีพญาไท ยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท และผู้ใช้บริการสามารถเดินทางต่อเนื่องด้วยรถโดยสารประจำทางและบริการรถเดินทางสาธารณะต่าง ๆ ได้อีกด้วย

ทำเลพญาไทยังประกอบไปด้วยระบบรถโดยสารสาธารณะอื่น ๆ ที่ครบครัน และในอนาคตรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน ถึง ศูนย์วัฒนธรรม) ก็จะเปิดให้บริการบริเวณแยกราชเทวีซึ่งอยู่ติดจากแยกพญาไทไม่ไกล ทำให้ผู้อยู่ในทำเลพญาไทมีทางเลือกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น เนื่องด้วยความเป็นทำเลศักยภาพด้านการคมนาคมนี้เอง พื้นที่บริเวณพญาไทจึงเต็มไปด้วย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาลชื่อดัง ร้านอาหาร สถานศึกษา โครงการที่พักอาศัย โครงการมิกซ์ยูส อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ และโรงเรียนกวดวิชา เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยและโรงเรียนมัธยมหลายแห่ง เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฯลฯ ทำให้อย่างพญาไทมีความคึกคักและเติบโตอย่างมาก ศักยภาพของทำเลพญาไทจึงดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาอยู่อาศัยและใช้ชีวิต จึงถือเป็นอีกย่านหนึ่งที่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัยและมีกลุ่มคนหลากหลายอาชีพหลากหลายสัญชาติ กระจายตัวกันอยู่ในแต่ละจุดไม่ว่าจะเป็น พนักงานบริษัท บุคลากรทางการแพทย์ นักเรียน นักศึกษา บุคลากรด้านการศึกษา รวมถึงผู้ที่ประกอบอาชีพหรือผู้ที่ต้องเดินทางไปยังท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิแต่มีความประสงค์มีที่พักในตัวเมือง เช่น นักบิน พนักงานต้อนรับบนเครื่องบินโดยสาร เป็นต้น

แม้ว่าไลฟ์สไตล์ของผู้คนบริเวณนี้อาจแตกต่างกับทำเลพร้อมพงษ์และทองหล่ออยู่บ้าง และอาจพบเห็นชาวต่างชาติพักอาศัยได้น้อยกว่า แต่เนื่องด้วยศักยภาพด้านการคมนาคมที่หลากหลายและสะดวกสบาย การเข้าถึงใจกลางเมืองได้ในระยะเวลาอันสั้นและรายล้อมไปด้วยที่ตั้งสำคัญนี้เอง จึงทำให้ชื่อเสียงย่านพญาไทจึงปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง อสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเป็นที่ต้องการของผู้อยู่อาศัยและผู้ลงทุน และเป็นอีกทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดี

## จุดเด่นและศักยภาพของทำเลทองหล่อ

ทำเลทองหล่อค่อนข้างมีความคล้ายกับทำเลพร้อมพงษ์ด้านผู้อยู่อาศัย โดยเป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์ของคนหลายกลุ่ม และเป็นแหล่งรวมของที่พักอาศัยระดับหรู อีกทั้งยังรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จึงทำให้มีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยพักอาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ โดยชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่นและยุโรป คล้ายกับพื้นที่พร้อมพงษ์ ทำเลทองหล่อยังมีบริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวสถานีทองหล่อและเอกมัย ระบบรถโดยสารสาธารณะหลายสาย ทำให้ผู้เดินทางสามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ได้ด้วยระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ ทองหล่อยังเป็นจุดเริ่มต้นในกรุงเทพมหานครที่สามารถเดินทางออกสู่ย่านบางนา-ตราด และภาคตะวันออกของประเทศได้อย่างสะดวกอีกด้วย



ศักยภาพการเติบโตของพื้นที่ทองหล่งยังมีอีกมากเนื่องจากเป็นสถานที่แห่งหนึ่งในไทยที่ได้รับการยอมรับจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ทำเลแห่งนี้ยังอยู่ระหว่างการขยายตัวด้านระบบคมนาคม ด้วยขนาดของพื้นที่ที่จำกัดในย่านทองหล่งจึงทำให้โครงการต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะเปิดตัวในอนาคตไม่มากนัก ทองหล่งจึงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีศักยภาพการเติบโตด้านราคาของอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากความจำกัดของพื้นที่ ทำให้ผู้พักอาศัยและผู้ลงทุนจำนวนมากให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนี้ โดยเป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากมาตั้งแต่ในอดีต อีกทั้งยังเป็นทำเลที่มีอัตราผู้เช่าค่อนข้างดีและเป็นที่น่าสนใจในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักอาศัยในประเทศไทย

### การกระจายความเสี่ยงพอร์ตโฟลิโอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ

จะเห็นได้ว่าแต่ละทำเลของทรัพย์สินของโครงการจะมีเสน่ห์และจุดเด่นในตัวเอง ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์บริเวณดังกล่าว จึงเป็นที่ต้องการของทั้งผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงดึงดูดผู้ที่ต้องการเช่าอยู่อาศัยที่หลากหลายประเภทและหลากหลายสัญชาติ ดังนั้นนอกเหนือการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลศักยภาพแล้ว การถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอทซ์ จะเสมือนเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินพร้อมกันทั้ง 3 โครงการ 3 ทำเล ผ่านโทเคนดิจิทัล ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุนในตัวเอง ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รวมถึงประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของห้องที่มีความหลากหลาย ทำให้ทรัพย์สินของโครงการมีความแตกต่างกันด้านทิวทัศน์ของห้อง และที่ตั้งของห้องชุดที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้สอยประโยชน์ได้แตกต่างกันไป เช่น ห้องชุดอยู่ใกล้ลิฟท์ทำให้เดินทางไปชั้นล่างได้รวดเร็ว ห้องชุดอยู่ใกล้พื้นที่ส่วนกลางทำให้สามารถไปออกกำลังกายได้สะดวก ห้องชุดที่อยู่ชั้นบนสุดที่ทำให้รู้สึกมีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ฯลฯ การคิดสรรทรัพย์สินที่หลากหลายสำหรับการทำ Tokenization นี้เอง จึงทำให้ทรัพย์สินของโครงการสามารถรองรับผู้เช่าที่มีความต้องการได้หลายรูปแบบ โดยหากเทียบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรงแล้ว ผู้ลงทุนจะต้องใช้เงินจำนวนมากเพื่อเป็นเจ้าของห้องชุดในทั้ง 3 ทำเลสำหรับการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลพื้นที่ และจะต้องใช้เงินมากขึ้นไปอีกหากต้องการให้พอร์ตโฟลิโอการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีความกระจายตัวและความหลากหลายด้านประเภทของห้อง ขนาดของห้อง และชั้นที่ตั้งของห้อง เพื่อให้การลงทุนดังกล่าวได้ผลตอบแทนและความเสี่ยงในลักษณะเดียวกับการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการผ่านการถือครองโทเคนดิจิทัลที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

### ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงพร้อมด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยอย่างครบครันทำให้มีแนวโน้มตอบโจทย์ผู้เช่าพักอาศัยทุกกลุ่ม

โครงการพาร์ค ออร์จีน มีแนวคิดเน้นการออกแบบที่ทันสมัย ใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง เพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความคุ้มค่า และเพื่อให้โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์มีความคงทน อีกทั้งยังมีแนวคิดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ให้ทันสมัยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเป็นมิตรและครบครัน รวมถึงสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนทุกรุ่นทุกวัย เช่น ห้องฟิตเนสเพื่อการออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ห้องสมุด ห้องชมภาพยนตร์ รวมถึง Co-Working Space ที่สามารถตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ในการทำงานรูปแบบ Work from Home ฯลฯ



โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ จะเน้นพื้นที่กว้างขวางและพื้นที่สีเขียวบนเนื้อที่รวมที่ใหญ่ ทำให้ผู้พักอาศัยรู้สึกอบอุ่น สะดวก ร่มรื่นในการพักอาศัยย่านใจกลางเมือง

โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท มีการออกแบบโครงสร้างของคอนโดมิเนียมคล้ายกับการขึ้นภูเขา โดยตกแต่งพื้นที่ภายนอกให้เป็นพื้นที่สีเขียวด้วยดีไซน์การออกแบบที่ทันสมัย และมีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการหลายจุด จึงทำให้โครงการได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดีจากผู้อยู่อาศัย ภายใต้แนวคิดการออกแบบโครงการให้ตอบโจทย์กับผู้อยู่อาศัยที่หลากหลายและให้โครงการมีความทันสมัยเอง ทรัพย์สินโครงการจึงได้ถูกออกแบบอย่างประณีต โดยนักออกแบบมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับในระดับสากล

โครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ที่ได้รับการออกแบบภายในโดย Design Worldwide Partnership Studio ซึ่งเป็นผู้ออกแบบภายในให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายโครงการ เช่น โรงแรม W Abu Dhabi โรงแรม Chadstone Melbourne หรือแม้กระทั่งโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย เช่น 98 Wireless เป็นต้น โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 3

### ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

ทรัพย์สินของโครงการบริหารจัดการโดย HHR ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IP ภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม ORI โดยก่อตั้งจากทีมงานดั้งเดิมที่ดำเนินการบริหารจัดการโครงการต่าง ๆ ในเครือของ ORI มาอย่างยาวนาน HHR มีทีมผู้บริหารและคณะทำงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ทางการตลาดในการหาผู้เช่าเชิงลึก และสามารถบริหารจัดการกระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมืออาชีพ ตั้งแต่การทำการตลาดเพื่อหาลูกค้า การเจรจาเช่า และการให้บริการดูแลรักษาห้องชุด โดย HHR สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรต่าง ๆ ได้แบบบูรณาการในฐานะบริษัทในเครือของ ORI ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่า HHR ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินของโครงการเป็นอย่างดี จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้อย่างราบรื่น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดผลตอบแทนให้แก่ HHR ที่ขึ้นกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการเป็นหลักและเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ทำให้ผู้ลงทุนสามารถมั่นใจได้ว่า HHR จะปฏิบัติตามหน้าที่ให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

อย่างไรก็ดี เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มิได้ผูกขาดกับ HHR สำหรับการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุโครงการ โดยกรณีที่ HHR ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก HHR เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นได้ตามความเหมาะสม โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวได้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดได้ในเอกสารแนบ 4 และสามารถพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการในครั้งนี้ได้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 2.3





## การดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมี บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ปฏิบัติหน้าที่ในการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 โดยเลือกใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow) ในการประเมิน

ทั้งนี้ ในการดำเนินการประเมินดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ตรวจสอบรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าการดำเนินการประเมินดังกล่าวมีความผิดพลาดหรือไม่สมเหตุสมผล แต่อย่างไรก็ตามแต่รายงานดังกล่าวเป็นเพียงการประเมินเท่านั้น ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงอาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามการประเมินดังกล่าวได้

### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการ	วิธีการ	มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ตารางเมตรละ (บาท)
พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์	วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด	1,020.00	300,000
พาร์ค ออริจิ้น พญาไท	วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด	814.00	310,000
พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ	วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด	680.00	270,000

### หลักเกณฑ์การประเมิน

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (Market Value of The Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ประเมินตามสภาพปัจจุบัน

### วิธีการประเมินที่เลือกใช้

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)



สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการจากกระแสเงินสดคิดลด

1. โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 3,425.25 ตารางเมตร

**การประมาณการรายได้**

1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก				
1.1) รายได้จากห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6				
จำนวนห้องพัก				72
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				35,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.2) รายได้จากห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6				
จำนวนห้องพัก				21
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				65,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
อัตราการใช้พื้นที่ (%)		60%	70%	80%
				ปีที่ 4 เป็นต้นไป
				85%
2) รายได้อื่น ๆ				
รายได้อื่น ๆ				5% ของรายได้ห้องพัก

**การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ**

**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา**

1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	65 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด

**การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ**

**ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee**

1) ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5% ของรายได้ทั้งหมด	
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ</b>		
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี	
2) ค่าประกันภัย	2,971 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5% ของรายได้ทั้งหมด
<b>อัตราคิดลด</b>	8%	



สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	72					
ราคาขาย	10,800,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	21					
ราคาขาย	17,800,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

#### สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 1,020,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 300,000 บาท ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



## 2. โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 2,657.39 ตารางเมตร

### การประมาณการรายได้

1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก			
1.1) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom			
จำนวนห้องพัก			56
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			32,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.2) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus			
จำนวนห้องพัก			16
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			40,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.3) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom			
จำนวนห้องพัก			12
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			58,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2
			ปีที่ 3 เป็นต้นไป
อัตราการใช้พื้นที่ (%)		60%	70%
			80%
2) รายได้อื่น ๆ			
รายได้อื่น ๆ			5% ของรายได้ห้องพัก

### การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

#### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา

1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง		95 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย		8% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		1% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ PM Fee		
1) ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์		5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายประจำ		
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี
2) ค่าประกันภัย		2,638 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด		8%



สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	56					
ราคาขาย	9,600,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom Plus						
จำนวนห้องชุด	16					
ราคาขาย	11,700,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	12					
ราคาขาย	17,400,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

### สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 814,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 310,000 บาท ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



### 3. โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 2,470.17 ตารางเมตร

#### การประมาณการรายได้

1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก				
1.1) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร B				
จำนวนห้องพัก				24
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				39,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.2) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร C				
จำนวนห้องพัก				28
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				39,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
1.3) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร C				
จำนวนห้องพัก				15
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)				54,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)				3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
อัตราการใช้พื้นที่ (%)		60%	70%	80%
				ปีที่ 4 เป็นต้นไป
				85%
2) รายได้อื่น ๆ				
รายได้อื่น ๆ				5% ของรายได้ห้องพัก

#### การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

##### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา

1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง		95 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับขึ้น 3% ต่อปี
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย		8% ของรายได้ทั้งหมด	
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		1% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ PM Fee			
1) ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์		5% ของรายได้ทั้งหมด	
ค่าใช้จ่ายประจำ			
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		ตามราคาประเมินราชการ	ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี
2) ค่าประกันภัย		2,964 บาท/ห้อง/ปี	ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5		2% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป		5% ของรายได้ทั้งหมด
อัตราคิดลด			8%





สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุดในปีที่ 6-10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	24					
ราคาขาย	9,900,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 1-Bedroom Plus						
จำนวนห้องชุด	28					
ราคาขาย	11,100,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุดประเภท 2-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	15					
ราคาขาย	14,100,000					
	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%	5.00%	4.75%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

### การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

### สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดลดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเท่ากับ 680,000,000 บาท หรือ ตารางเมตรละ 270,000 บาท ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า



## กระแสรับจากสัญญา RSTA

ตามที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น ซึ่งเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เร็ลเอ็กซ์

ด้วยเหตุนี้ ในแต่ละไตรมาส เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น นำส่งกระแสรับจากสัญญา RSTA ไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยมีการดำเนินการทำธุรกรรมนำส่งกระแสรับตลอดระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาจำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นเงิน 67.73 ล้านบาท ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	1/2567	2/2567	3/2567	4/2567
<b>เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น</b>				
รายได้จากกระแสรับ <sup>1</sup>	18.90	18.90	24.21	95.26
ค่าใช้จ่ายของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	(11.69)	(11.69)	(12.29)	(34.05)
ค่าใช้จ่ายทางภาษี	(1.63)	(1.63)	(2.69)	(13.85)
รายได้จากจากกระแสรับสุทธิ	5.58	5.58	9.21	47.36
<b>ผู้ออกโทเคนดิจิทัล</b>				
รับกระแสรับจากสัญญา RSTA <sup>1</sup>	5.58	5.58	9.21	47.36
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด	(13.80)	(13.80)	(10.28)	(10.07)
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองการซ่อมแซม	(0.37)	(0.37)	(0.48)	(1.83)
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล	-	-	-	-
หักค่าใช้จ่ายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล	(2.57)	(2.57)	(2.07)	(7.73)
หักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ	-	-	-	-
เงินสดคงเหลือยกมา	19.21	19.53	11.93	-
เงินรับประกันรายรับสุทธิ	3.94	56.95	-	-
เงินจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส	11.99	65.32	8.31	27.73

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธินี้ที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ได้ที่ส่วนที่ 1 ข้อ 1.9

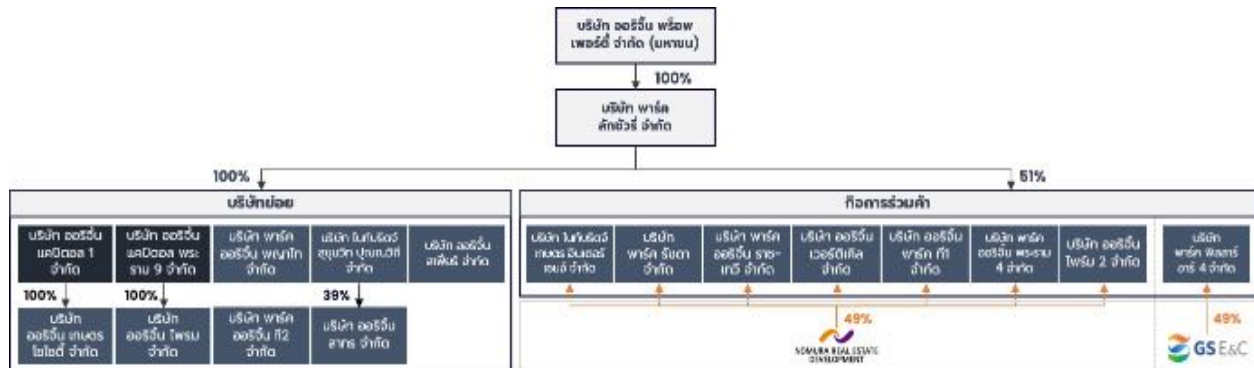
<sup>1</sup> รายได้จากกระแสรับดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ



## การรับประกันรายรับสุทธิต่อหุ้น

PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อหุ้น ORI เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดย ORI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกลุ่มครอบครัวจตุรอุกเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อหุ้นสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พรานต์สุขุมวิท จำกัด ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ต่อมาในปี 2560 ORI ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด โดยบริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย (ทะเบียนเลขที่ 0105556037981) จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงบน โดยเน้นการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงกับจุดเชื่อมต่อการเดินทางที่สำคัญ เช่น ย่านพระราม 9 พร้อมพงษ์ สาทร ราชเทวี พญาไท จุฬา-สามย่าน อ่อนนุช เกษตร รัชดา เป็นต้น แนวคิดในการพัฒนาโครงการจะเน้นการออกแบบและตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์สูงสุด มีการใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตปัจจุบัน รวมถึงยังเลือกใช้วัสดุที่มีมาตรฐานและการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ



## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อหุ้น

ปัจจุบัน PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อหุ้นเป็นบริษัทจำกัด ไม่ได้มีการจัดทำจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของ PARK ในปี 2566 และ 2565 ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดี โดยมีกำไรเฉลี่ยประมาณ 600 ล้านบาท มีการจ่ายเงินปันผลเฉลี่ยประมาณ 350 ล้านบาท เห็นได้ว่า PARK มีกระแสเงินสดรับสุทธิต่อหุ้นมากกว่าเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดที่ 175 ล้านบาท โดยเหตุที่ PARK มีเงินสด ณ สิ้นปีอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจาก PARK ได้พิจารณานำเงินสดส่วนที่เหลือเกินความจำเป็นในการดำเนินงานจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของ PARK โดยทางผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการสื่อสารกับ PARK ถึงผลการดำเนินงานรายไตรมาส เพื่อให้ PARK เตรียมเงินสำรองจ่ายผลตอบแทนตามที่ได้รับประกัน (หากมี)



PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญารับประกันรายรับสุทธิกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่ง PARK มีหน้าที่รับประกันรายรับสุทธิและตกลงจะชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยจะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และจะรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ (การรับประกันรายรับสุทธิ) นับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ แนวทางและสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิ โปรดพิจารณาสาระสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายรับสุทธิในเอกสารแนบ 5

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการส่งหนังสือไปยัง PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการ เพื่อให้รับประกันรายรับสุทธิและชำระจำนวนเงินที่เท่ากับส่วนต่างใด ๆ ที่ขาดไประหว่างจำนวนผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

ปีโครงการ	ปีปฏิทิน	วงเงินรับประกันรายรับสุทธิ	เงินรับประกันรายรับสุทธิที่ใช้ไป
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 1	3/2566	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 1	4/2566	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 1	1/2567	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 1	2/2567	ไม่เกิน 95,999,998.64 บาท <sup>1</sup>	60,892,262.93 บาท
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 2	3/2567	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 2	4/2567	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 2	1/2568	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 2	2/2568	ไม่เกิน 101,999,998.56 บาท	-
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 3	3/2568	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 3	4/2568	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 3	1/2569	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 3	2/2569	ไม่เกิน 107,999,998.47 บาท	-
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 4	3/2569	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 4	4/2569	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 4	1/2570	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 4	2/2570	ไม่เกิน 113,999,998.39 บาท	-
ไตรมาสที่ 1 ปีโครงการที่ 5	3/2570	-	-
ไตรมาสที่ 2 ปีโครงการที่ 5	4/2570	-	-
ไตรมาสที่ 3 ปีโครงการที่ 5	1/2571	-	-
ไตรมาสที่ 4 ปีโครงการที่ 5	2/2571	ไม่เกิน 119,999,998.30 บาท	-

<sup>1</sup> ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันผลตอบแทนดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งทรัสต์จนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันผลตอบแทนได้ในเอกสารแนบ 5 ของหนังสือชี้ชวน



## การจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อปิดโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะเริ่มดำเนินการในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะคำนึงถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวน และผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3 โดยกริสตีมีหน้าที่ตรวจสอบดูแลการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตามเมื่อคำนึงถึงสภาพคล่องในการซื้อขายของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ใน ตลาดรองและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้กำหนดเพดานของการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี เพื่อป้องกันการขาดสภาพคล่องของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ทั้งนี้ หากสภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการอยู่ในสภาวะขาขึ้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าเพดานที่กำหนดในปีดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถลงมติเพื่ออนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเกินกว่าที่กำหนดในแต่ละปีได้เช่นกัน ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงมติได้ในเอกสารแนบ 8

ในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดภายในระยะเวลา 10 ปี ระยะเวลาโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายออกไป 2 ปี โดยอัตโนมัติ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามกระแสเงินสดของทรัพย์สินของโครงการที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น จนกว่าจะจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้อย่างไรก็ตามหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วว่าจำนวนห้องชุดที่เหลืออยู่ไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดที่เหลือและปิดโครงการก่อนระยะเวลา 2 ปี ที่จะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ หากมีการขยายระยะเวลาของโครงการของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ ในกรณีที่ยังขายทรัพย์สินของโครงการไม่แล้วเสร็จหลังจากการขยายระยะเวลาของโครงการ 2 ปี ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ และดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการของโครงการต่อไป ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8

### แนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองกริสตีได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ กรณีที่เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมายให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี (จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้) โดยที่ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้



ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

### การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกับตามสัดส่วนของจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2.5.2 ของหนังสือชี้ชวน

### การกำหนดอัตราค่าเช่า และระยะเวลาสัญญาเช่า

เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการ ได้มอบหมายหน้าที่ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเจรจาเช่ากับผู้เช่าให้กับ HHR ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในเอกสารแนบ 4 โดย HHR มีแนวทางในการกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

- 1) พิจารณาจากประเภท ขนาด และทำเลของห้องชุด รวมถึงบริการเสริมต่าง ๆ ที่ให้บริการโดย HHR ซึ่งผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะใช้บริการ
- 2) พิจารณาจากอัตราค่าเช่าในโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment อื่นที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีการกำหนดตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ (Market Positioning) ใกล้เคียงกับทรัพย์สินของโครงการ
- 3) พิจารณาจากต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบกับอัตราผลกำไรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสม และสามารถแข่งขันกับโครงการคอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงได้

นอกจากนี้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังมีแนวทางการปล่อยเช่าทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้เช่าในระยะเวลาของสัญญาเช่า 3 เดือนขึ้นไป และเน้นการหากกลุ่มผู้เช่าจากทั้งผู้เช่าที่เป็นรายบุคคลและกลุ่มลูกค้าบริษัท โดยสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่ายาวนานกว่า ทั้งนี้ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของโครงการ





เป็นรายไตรมาสให้แก่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในรายงานดังกล่าวจะระบุ ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย อัตราค่าเช่า และรายละเอียดของอาคารห้องชุดที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า

## หน้าที่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และผู้ออกโทเคนดิจิทัล

HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการรับมอบสิทธิในการบริหารทรัพย์สินของโครงการจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ HHR ได้ในเอกสารแนบ 4 ซึ่ง HHR จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอย่างครบวงจร ตั้งแต่การทำการตลาด การหาผู้เช่าห้องชุดการเจรจาเช่า และ HHR ยังรับหน้าที่ในการตกแต่งห้องชุดและซ่อมแซมอุปกรณ์ภายในห้องชุดให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ HHR ยังให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่า เช่น บริการซัก อบ รีด บริการทำความสะอาดห้องชุด บริการเปลี่ยนผ้าปูที่นอน บริการตกแต่งห้องชุด หรือบริการชำระค่าสาธารณูปโภคแทนผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งบริการเหล่านี้เป็นบริการเสริมที่ผู้เช่ามีสิทธิ์ที่จะเลือกใช้หรือไม่ก็ได้ โดยหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ HHR มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของ HHR ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่รับหน้าที่บริหารห้องชุดจากเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ให้การรับรองและยืนยันแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิเด็ดขาดในการให้เช่าห้องชุด และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันก่อให้เกิดการหยุดชะงักต่อการพักอาศัยของผู้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือกระทำการผิดข้อสัญญาอื่นใดในสัญญาเช่า
- 3) รับผิดชอบในการบำรุงรักษาห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องสามารถดำเนินการซ่อมแซมห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด เมื่อได้รับการแจ้งเตือนจากผู้เช่าตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- 4) ดำเนินการชำระค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแทนผู้เช่า

### หน้าที่ของผู้เช่า

หน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการที่บริหารโดย HHR สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงข้อบังคับ กฎเกณฑ์ หรือประกาศใด ๆ ที่กำหนดโดยนิติบุคคลของอาคารชุด หรือที่กำหนดโดยผู้ให้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุด
- 2) ใช้ประโยชน์จากห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น



3) ดูแลรักษาพื้น ผนัง เพดาน หน้าต่าง ประตู เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าจะต้องมีการชำระค่าปรับตามจำนวนที่กำหนดหากมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนตามจุดต่าง ๆ ในห้องชุดหรือเกิดความเสียหายของกุญแจห้องชุด

4) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินการตรวจสอบสถานะของห้องชุด โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าล่วงหน้าก่อนการเข้าตรวจสอบสถานะห้องชุด

5) ไม่ดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่อเติม ตกแต่ง หรือปรับเปลี่ยนสิ่งใด ๆ ในห้องชุดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการทำให้สิ่งดังกล่าวภายในห้องชุดกลับสู่สภาพเดิม และรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำดังกล่าว

6) สิ่งใดก็ตามที่ผู้เช่านำมายึดหรือติดไว้กับอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเป็นการถาวร จะกลายเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์ภายในห้องชุด ซึ่งกรรมสิทธิ์ของสิ่งของดังกล่าวจะถูกโอนไปให้ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

7) ดำเนินการชำระค่าปรับเป็นจำนวนเงินตามจำนวนที่ระบุในกรณีที่พื้นผิวของห้องชุดและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในห้องชุดมีรอยเลอะหรือรอยเปื้อนควันทันที

8) ไม่ดำเนินการใช้ห้องชุดและอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดเพื่อกระทำความผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

9) ไม่โอนสิทธิ์ใด ๆ ในสัญญาเช่าหรือให้เช่าช่วงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดแก่ผู้อื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

10) ไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด

11) ไม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในห้องชุด

12) ดำเนินการแจ้งผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือข้อบกพร่องขึ้นในห้องชุดและอุปกรณ์ ใด ๆ ภายในห้องชุดภายในระยะเวลาที่กำหนด ในกรณีที่ความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวเกิดจากการกระทำของผู้เช่า ครอบครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหาย หรือข้อบกพร่องดังกล่าวให้กลับสู่สภาพเดิม

13) อนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าดำเนินการแสดงห้องชุด และอุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดให้แก่ผู้ที่สนใจเช่าห้องชุดรายใหม่ หรือผู้ที่สนใจซื้อห้องชุด โดยผู้เช่าจะต้องมีการแจ้งเตือนผู้เช่าล่วงหน้า และอยู่ในช่วงเวลาที่กำหนดก่อนหมดสัญญาเช่าห้องชุด

14) ดำเนินการคืนกุญแจ ห้องชุด หรืออุปกรณ์ใด ๆ ในห้องชุดแก่ผู้ให้เช่าในวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือวันที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่า

15) ดำเนินการคืนห้องชุดหรืออุปกรณ์ใด ๆ ภายในห้องชุดในสภาพที่เหมือนกันวันที่ได้รับอุปกรณ์ดังกล่าว และผู้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซมความเสียหาย หรือข้อบกพร่องให้อยู่ในสภาพที่ดี และใช้งานได้เว้นแต่ความเสียหายหรือ



ข้อบกพร่องดังกล่าวเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือไม่ได้เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้เช่า ครัวครัว และบริวารของผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยที่อาศัยอยู่ร่วมกับผู้เช่า

#### หน้าที่ในการป้องกันความเสี่ยงและความเสียหาย

เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้มีการดำเนินการทำประกันความเสียหายเทียบเท่ากับประมาณการรายได้ ที่มาจากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินโครงการ จำนวน 12 เดือน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 190.10 ล้านบาท ในแต่ปี 2567 เพื่อเป็นหลักประกันความเสี่ยงและความเสียหายจากการดำเนินกิจการในการปล่อยเช่าและให้บริการ และเพื่อเป็นหลักประกันในความเสียหายใด ๆ ที่อาจทำให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียรายได้จากการดำเนินกิจการดังกล่าว โดยที่เงินเอาประกันความเสียหายดังกล่าวถือเป็นภาระผูกพันที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระคืนแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ในกรณีที่ทรัพย์สินโครงการไม่สามารถสร้างรายได้จากการนำมาหาได้

#### หน้าที่ในการการซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการ

1) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการสำรองเงิน คิดเป็นสัดส่วนจากรายได้ที่ได้จากทรัพย์สินของโครงการ ให้เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ

2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะตรวจสอบสภาพของห้องชุดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ของห้องชุด หากพบว่าผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้อยู่ในสภาพเดิมตามสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการที่เหมาะสมเข้าซ่อมแซมห้องชุด

3) เมื่อผู้รับมอบหมายดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะดำเนินการตรวจรับงาน โดยให้ผู้เช่าลงนามในใบรับงานไว้เป็นหลักฐานและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ และใบแจ้งหนี้ เพื่อเรียกชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินจากผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า จากนั้นจึงรายงานไปยังฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

4) นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะรับผิดชอบดำเนินการซ่อมแซมเล็กน้อย และการซ่อมบำรุงรักษาห้องชุดตามปกติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาเช่ากับผู้เช่าอีกด้วย

#### หน้าที่ในการทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการ

เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้มีการดำเนินการทำประกันภัยทรัพย์สินของโครงการ ตลอดระยะเวลา 1 ปี แก่โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ดังนี้

##### 1) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

เพื่อเป็นหลักประกันในการป้องกันความเสียหายและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของทรัพย์สินของโครงการ จากการดำเนินธุรกิจที่อาจหยุดชะงัก อันส่งผลให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียหรือขาดรายได้จากการปล่อยเช่าและการให้บริการ ด้วยเหตุนี้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ดังนี้



โครงการพาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์	
ผู้เอาประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	68 โครงการ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ เลขที่ 68 สุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	50,220,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัยและมีได้ระบุยกเว้นไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
โครงการพาร์ค ออร์จีน พญาไท	
ผู้เอาประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	35,14 โครงการ พาร์ค ออร์จีน พญาไท ถนนพญาไท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนประกันภัย	45,360,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัยและมีได้ระบุยกเว้นไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
โครงการพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	
ผู้เอาประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกันภัย	เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	10 โครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	36,180,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	ความเสียหายจากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่สิ่งปลูกสร้างใด ๆ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ผู้เอาประกันภัยใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ณ สถานที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันอัคคีภัยและมีได้ระบุยกเว้นไว้ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

## 2) ประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance)

เพื่อเป็นหลักประกันในการป้องกันความเสียหายและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นของทรัพย์สินของโครงการจากการเกิดอัคคีภัย ภัยจากการระเบิด ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยจากอากาศยาน ภัยลมพายุ และภัยแผ่นดินไหว อันส่งผลให้เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น สูญเสียรายได้ หรือต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ



ระหว่างการปล่อยเช่าและการให้บริการ ด้วยเหตุนี้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ดังนี้

โครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์	
ผู้เอาประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	68 โครงการ พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ เลขที่ 68 สุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	25,201,500.00 บาท
ความคุ้มครอง	เพอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่างติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)
โครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท	
ผู้เอาประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	35,14 โครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท ถนนพญาไท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนประกันภัย	15,120,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	เพอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่างติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ จำนวน 84 ห้อง ห้องละ 180,000.00 บาท
โครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ	
ผู้เอาประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ผู้รับประกันภัย	เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น
ระยะเวลาประกันภัย	11 กันยายน 2567 ถึง 11 กันยายน 2568 (1 ปี)
สถานที่เอาประกัน	10 โครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนประกันภัย	18,023,000.00 บาท
ความคุ้มครอง	เพอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่างติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)

### 3) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่ได้จัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกเป็นของตนเอง เนื่องจาก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นเจ้าของห้องชุดบางส่วนของสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการเพียงเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงใช้ร่วมกับ PARK ซึ่งเป็นเจ้าของสินทรัพย์และผู้จัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกทั้ง 3 แห่ง



## ภาพรวมอุตสาหกรรม การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

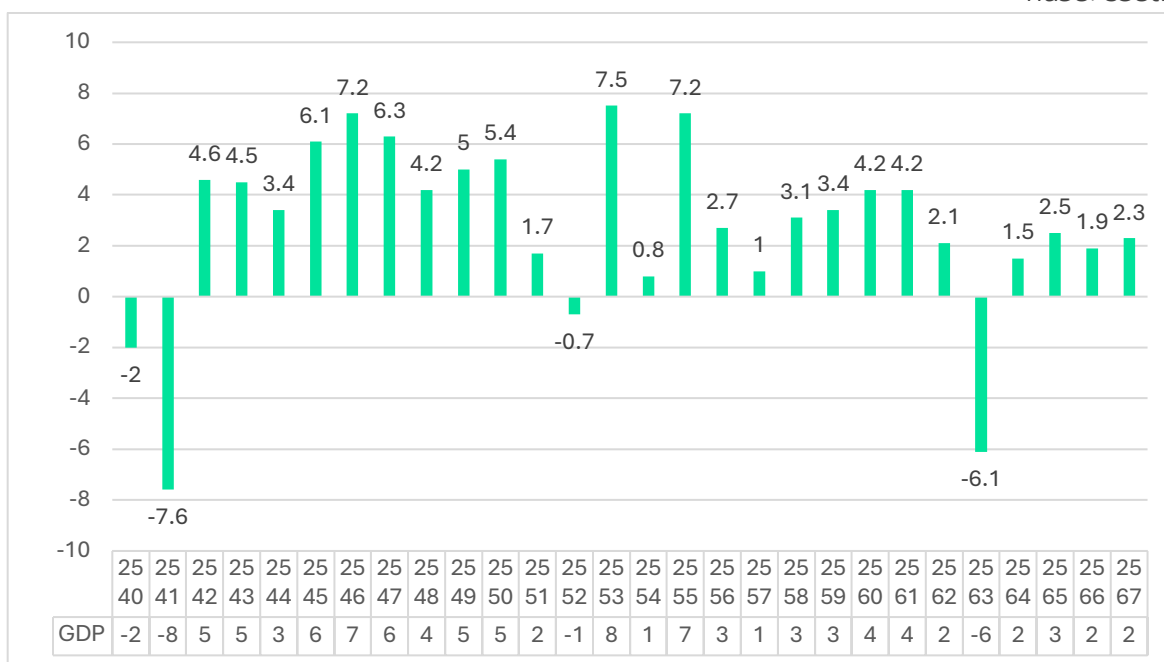
### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยโดยรวม ในไตรมาสที่ 3/2567 การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนชะลอตัว ตามการชะลอตัวของ  
 การใช้จ่ายในทุกหมวดสินค้าและการลดลงต่อเนื่องของการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ขณะที่การลงทุน  
 ภาคเอกชนลดลงต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามในส่วนการส่งออกสินค้าขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามการขยายตัวของปริมาณ  
 การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมและสินค้าเกษตร ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3/2567 ขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาส  
 2/2567 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3/2567 ขยายตัวจากไตรมาสก่อนหน้า  
 ร้อยละ 1.2 รวมเก้าเดือนแรกของปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.3 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการผลิตภาคนอก  
 เกษตรเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของกลุ่มบริการ โดยเฉพาะสาขาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับสาขาที่เกี่ยวข้องกับการ  
 ท่องเที่ยว เช่น สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งฯ และสาขาการขายส่งและการขายปลีก ในขณะที่  
 กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตและภาคการเกษตรชะลอตัวลง ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ การอุปโภคขั้น  
 สุดท้ายของรัฐบาล และการลงทุนเพิ่มขึ้น ขณะที่การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนชะลอตัวลง

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

หน่วย: ร้อยละ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการพัฒนากิจการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

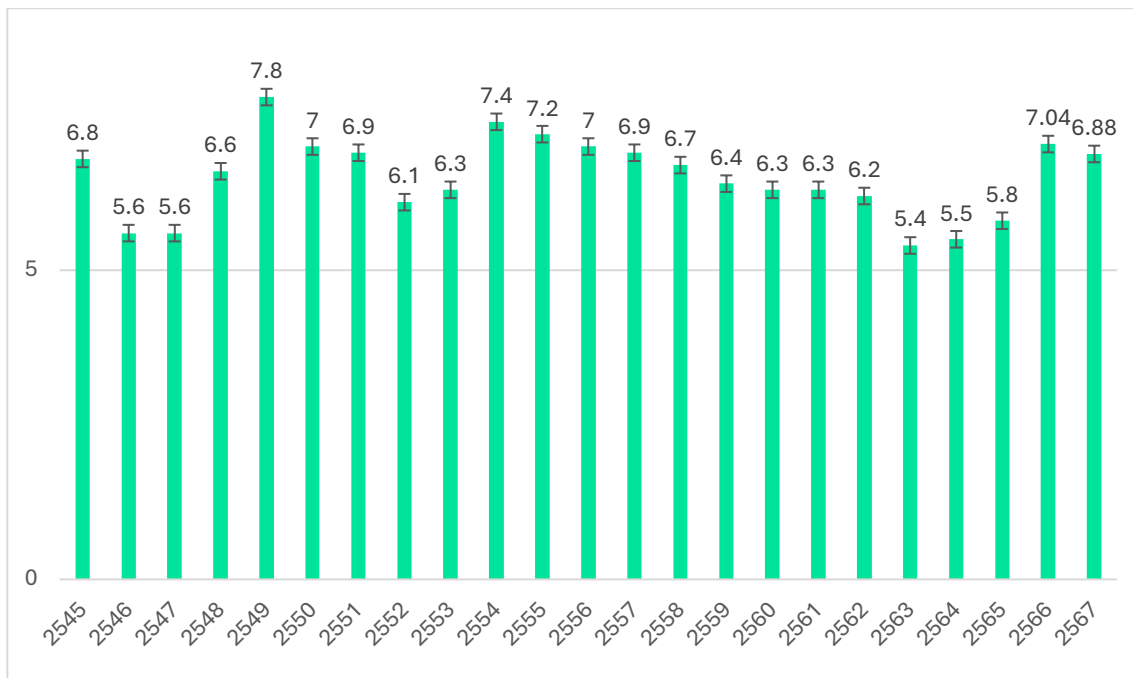




จากทิศทางเงินเพื่อในปีก่อนหน้า ส่งผลให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย (MLR) ในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 6.88 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปี 2566 ที่อยู่ที่ร้อยละ 7.04 อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับที่สูงเมื่อเทียบกับช่วง 3-4 ปีก่อนหน้านี้ ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อรายใหม่ในทุกระดับราคา โดยเฉพาะกลุ่มคนที่มียาได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ ยังอาจส่งผลกระทบต่อภาระการผ่อนของผู้กู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

ดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยลอยตัวของบุคคลทั่วไปของ 6 ธนาคารใหญ่

หน่วย: ล้านบาท



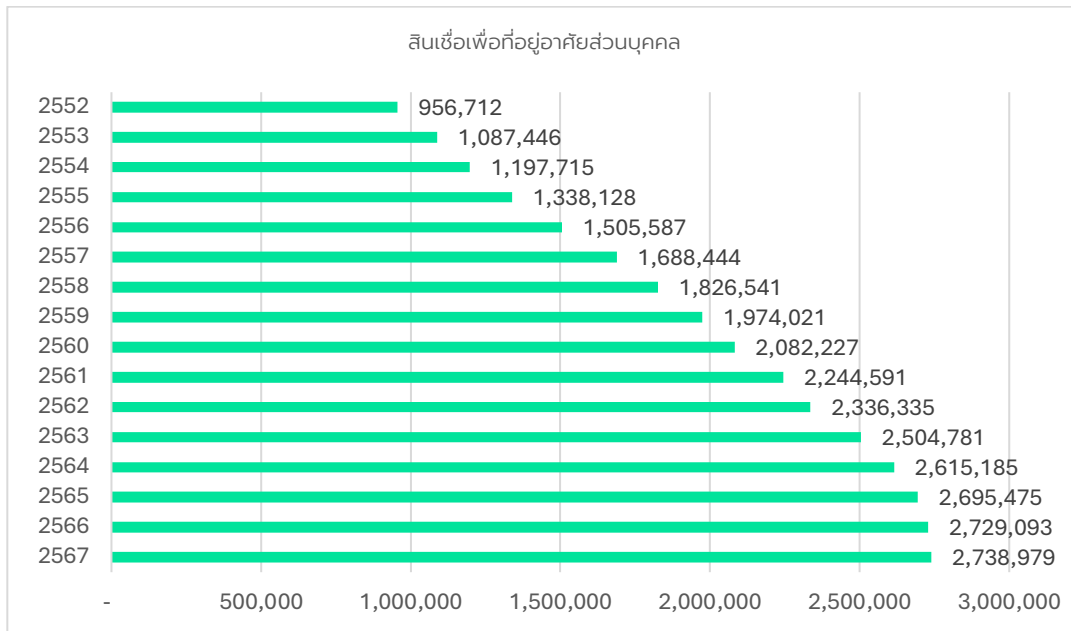
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์แห่งประเทศไทย

ในปี 2567 ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) อยู่ที่ 2.73 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปี 2566 ที่ 2.72 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.04 แม้จะมียอดเพิ่มขึ้นแต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตจากปีก่อนที่ร้อยละ 1 สะท้อนถึงการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวลงอย่างชัดเจน สาเหตุที่ทำให้การเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ได้แก่ การเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลลดลงราวร้อยละ 3-8.5 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งหนี้เสียเพิ่มขึ้นถึง 1.09 ล้านล้านบาท และเป็นหนี้เสียที่เป็นที่อยู่อาศัย 2 แสนล้านบาท และอาจสูงถึงระดับ 2.5 แสนล้านบาท ส่งผลให้ยอดปฏิเสณสินเชื่อบ้านพุ่งสูงถึงร้อยละ 60-70 โดยเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท เนื่องจากธนาคารเข้มงวดขึ้น



### สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

หน่วย: ล้านบาท



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

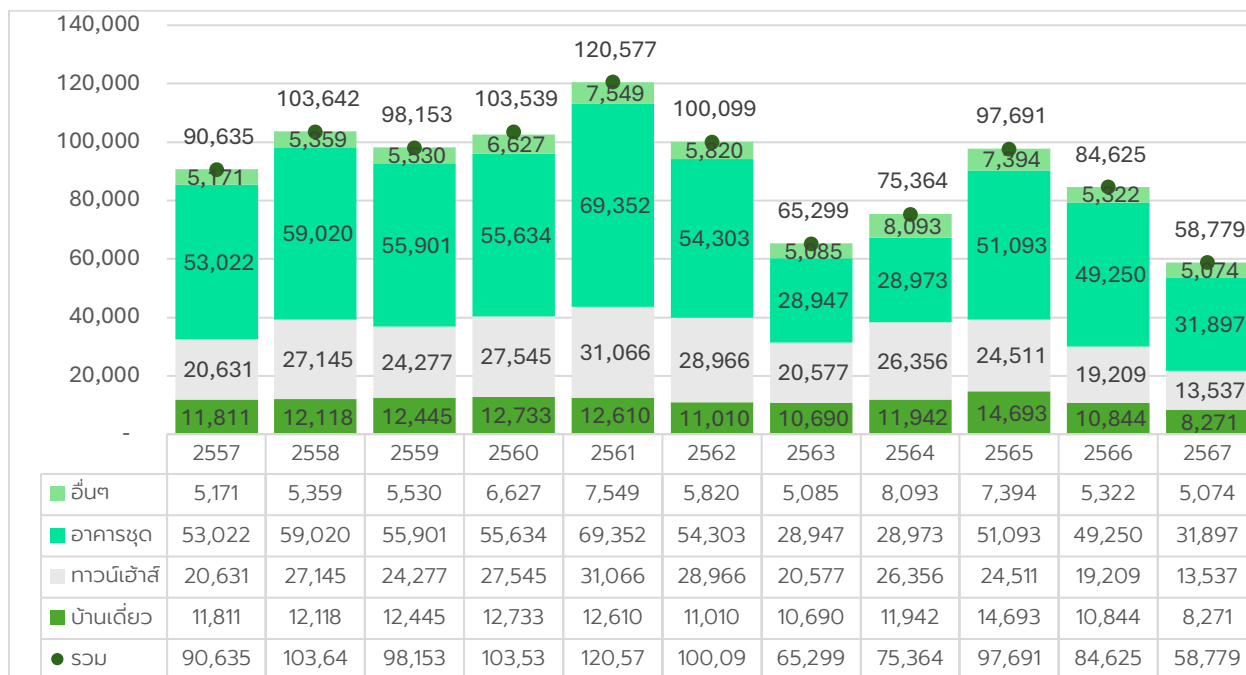
### ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในปี 2567 มีแนวโน้มชะลอตัวลงต่อเนื่องจากปี 2566 เนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลลดลง และมาตรการสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ทำให้การปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ยังคงมีอัตราดอกเบี้ยในระดับสูง ส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจ นอกจากนี้ ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ลดลง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อระดับกลาง-ล่างที่ได้รับผลกระทบจากค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้ตลาดชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ที่ไม่ได้รับการต่ออายุ ส่งผลให้การซื้อเพื่อการลงทุนลดลง



ยอดขายได้ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2557-2567

หน่วย: หน่วย



ที่มา : บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียมเอสเตท แอปแพร็ส จำกัด

สำหรับด้านที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านามาเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาในระยะเวลาเดียวกัน โดยมีจำนวนสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 3/2567 รวม 72,395 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 1.5 โดยจำนวนจดทะเบียนสร้างเสร็จในปี 2567 เฉพาะผู้ประกอบการแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 3/2567 ได้แก่ (1) บ้านเดี่ยว จำนวน 9,728 หน่วย ลดลง ร้อยละ 44.7 (2) บ้านแฝด จำนวน 2,208 หน่วย ลดลง ร้อยละ 51.4 (3) ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 8,523 หน่วย ลดลง ร้อยละ 44.9 และ (4) อาคารชุด จำนวน 33,070 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 24.8

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

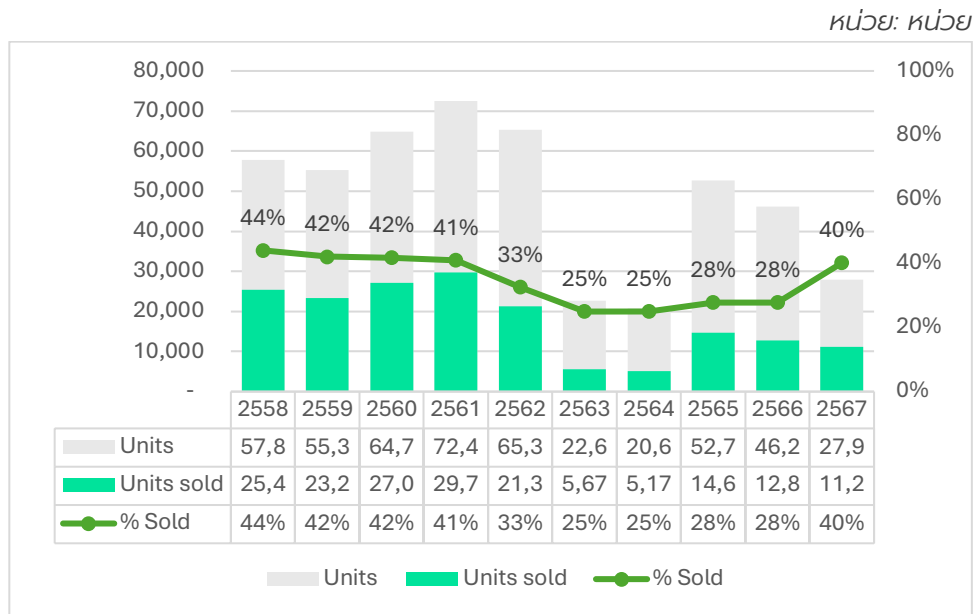
หน่วย: หน่วย

ประเภทที่อยู่อาศัย	2562	2563	2564	2565	2566	2567	อัตราการเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	13,552	10,736	10,582	11,809	18,404	9,728	24.8%
บ้านแฝด	3,024	2,536	3,107	3,497	6,381	2,028	-51.4%
ทาวน์เฮ้าส์	21,274	16,424	13,540	13,477	13,123	8,523	-46.7%
อาคารชุด	60,713	61,517	33,147	45,894	34,589	33,070	-4.39%
รวม	98,563	91,213	60,376	74,677	72,497	53,349	-13.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์แห่งประเทศไทย



อัตราการขายที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2566

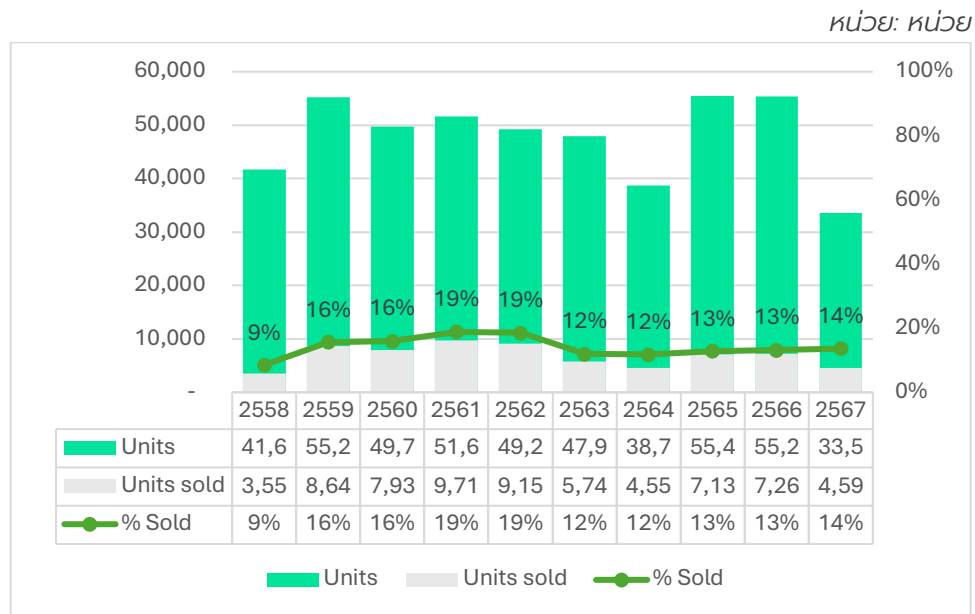


ที่มา : บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียมเอสเตท แอปพร้าส์ จำกัด

สำหรับอัตราการขายในเดือนที่เปิดขาย (Take-up Rate) ของอาคารชุดเปิดใหม่ในปี 2567 ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 40 ของจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด มีอัตราสูงกว่าปี 2566 ทั้งนี้ในปี 2567 มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงจากปี 2566 ที่ร้อยละ 33



จำนวนโครงการเปิดใหม่แนวราบในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2566



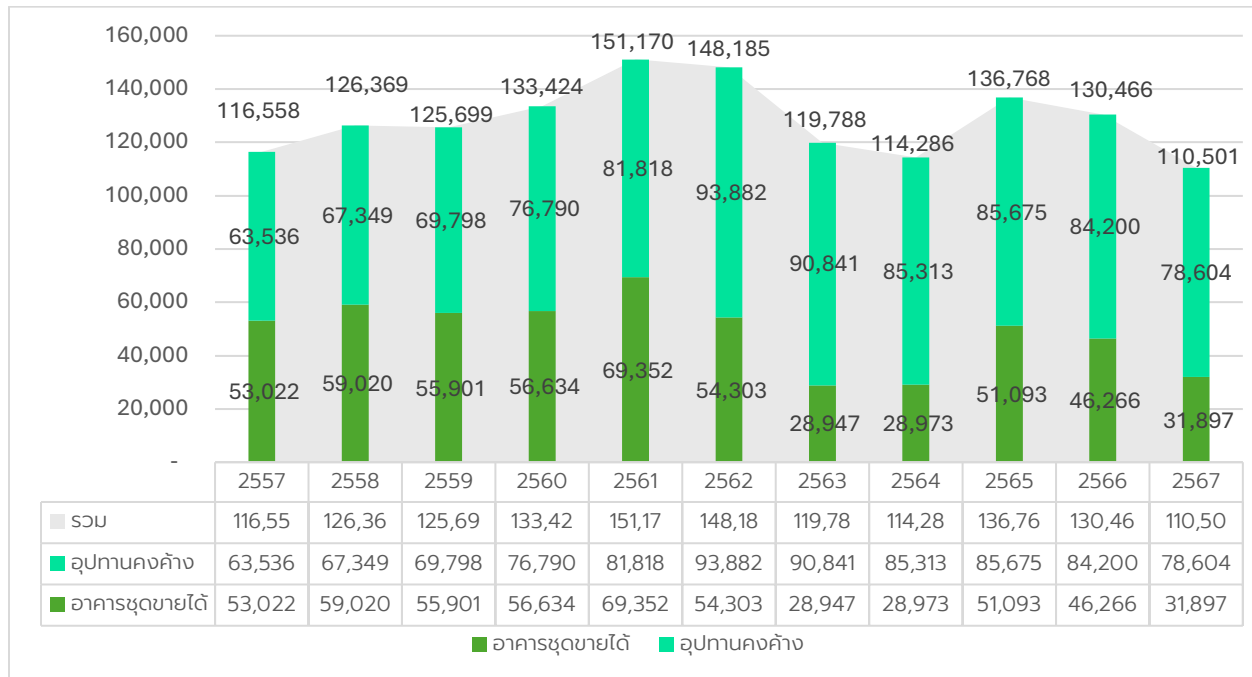
ที่มา : บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอปเพริส จำกัด

สำหรับอัตราการขายในเดือนที่เปิดขาย (Take-up Rate) ของโครงการแนวราบเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2567 มีค่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 14 ของจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยเช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั้งนี้ ในปี 2567 มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงจากปี 2566 ที่ร้อยละ 39



ยอดขายได้ และอุปทานคงเหลือของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2557–2567

หน่วย: หน่วย



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียมเอสเตท แอปเพริส จำกัด

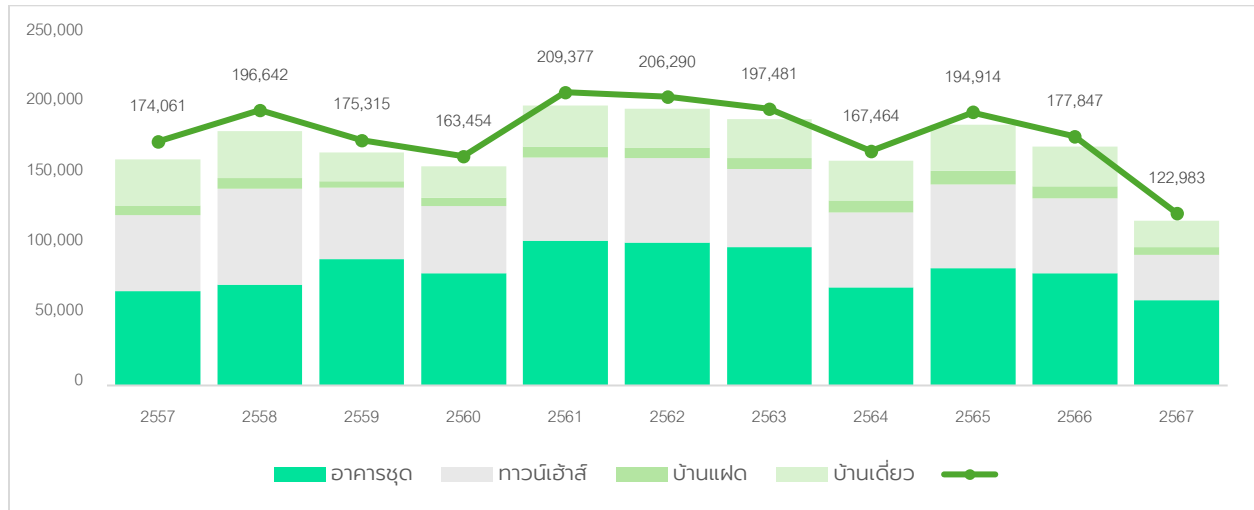
ภาพรวมยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2567 จำนวนหน่วยที่ขายได้อยู่ที่ 31,897 หน่วย ลดลงจากปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 31 และอุปทานคงเหลือ ลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 6 อยู่ที่ 78,604 หน่วย จากจำนวนการเปิดขายลดลง

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ ในปี 2567 มียอดสะสมในไตรมาสที่หนึ่งถึงไตรมาสที่สาม จำนวน 122,983 หน่วย ลดลงจากปี 2566 จำนวน 8,457 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามประเภทของที่อยู่อาศัยจะพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6% และที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง โดยบ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 10 บ้านแฝดลดลงร้อยละ 17 ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 19 และเมื่อเทียบกับปี 2566 การลดลงนี้เกิดจากปัจจัยหลายด้าน เช่น การยกเลิกมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน





จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย



ประเภทที่อยู่อาศัย	2562	2563	2564	2565	2566	2567	อัตราการเปลี่ยนแปลง
บ้านเดี่ยว	27,949	27,951	28,147	32,889	28,263	58,410	-9.8%
บ้านแฝด	7,365	7,828	8,771	9,570	8,466	20,985	-17.6%
ทาวน์เฮ้าส์	60,099	55,592	53,451	60,190	53,712	40,151	-19.3%
อาคารชุด	102,066	98,795	70,126	83,570	79,893	6,318	4.6%
รวม	206,290	197,481	167,464	194,914	177,847	122,983	-6.4%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์แห่งประเทศไทย

การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามสภาพเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศยังมีปัญหาการฟื้นตัว จากสถานการณ์เงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ภาวะหนี้สินครัวเรือน การขยายตัวทางด้านการผลิตและการส่งออก ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ปัญหาสงครามการค้าและสงครามเศรษฐกิจกลับส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย เนื่องจากภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศไทยมีความปลอดภัยทางการเมือง ส่งผลมีการลงทุนจากต่างชาติเข้ามาตั้งฐานการผลิตใหม่ เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ หรืออุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า รวมทั้งต่างชาติที่หนีภัยสงครามหรือการเมือง ทำให้เกิดอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เพิ่มสูงขึ้นในช่วงระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา และมีแนวโน้มที่ขยายตัวต่อไป





## ส่วนที่ 4

ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล  
เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



# ข้อมูลเกี่ยวกับ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน

## ภาพรวมโทเคนดิจิทัล

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ในครั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเสนอขายโทเคนดิจิทัลจำนวน 13,186,813 โทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน และภายหลังการระดมทุน (ICO) เสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการสร้างโทเคนบน TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ("Token X") โดยการออกโทเคนดำเนินการทำงานตามรหัส (Code) ที่ระบุลงในสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) เพื่อดำเนินการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ให้แก่ผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล และสำหรับส่วนงานที่ไม่สามารถดำเนินการผ่านสัญญาอัจฉริยะได้ เช่น การกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการจ่ายเพื่อเป็นกลไกเพิ่มเติมในการคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยการจัดให้มีผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเข้ามาร่วมจัดเตรียมข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อดำเนินการจ่ายผลตอบแทนและเพิกถอนโทเคนดิจิทัล โดยผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 4 ข้อ 2

ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ จะจัดสรรจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการ โดยมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 โดยการจ่ายผลตอบแทนนั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในทุกรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ โดยจะจ่ายในสกุลเงินบาทด้วยวิธีการที่กำหนด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทน ภาษี หรือ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ จะหักออกจากส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยหากเป็นบัญชีของผู้ลงทุนที่เปิดบัญชีในต่างประเทศ สถาบันการเงินอาจมีการคิดค่าธรรมเนียมการแลกเปลี่ยนสกุลเงินในการโอนเงินออกนอกประเทศ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เพิ่มเติมได้นอกจากนี้ในช่วงปีที่ 6-10 ผลตอบแทนรายไตรมาสที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะรวมถึงผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิด้วย โดยจะจ่ายตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

## ข้อมูลโทเคนดิจิทัล

ข้อมูลโทเคนดิจิทัลดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ จำแนกตามกระเป๋า (Digital Wallet) ที่นักลงทุนถือโทเคนดิจิทัลดิจิทัล ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

กระเป๋า	จำนวนโทเคน (โทเคน)	สัดส่วน (%)
<b>ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล</b>		
บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด	10,200,407.35	77.35
<b>ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล</b>		
บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด	2,740,415.94	20.78
บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด	245,989.71	1.87
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>13,186,813.00</b>	<b>100.00</b>



## ลักษณะสำคัญและลักษณะพิเศษของโทเคนดิจิทัล สิทธิ์ออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ์ออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่ในเอกสารแนบ 8 โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 8 โดยมีมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีผลผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกราย

### การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนกระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะได้รับจากการรับประกันรายรับสุทธิภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ) เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับผลตอบแทน ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนนี้แล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ

4) ภายหลังจากที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

5) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิ์ได้รับในไตรมาสถัดไป



ทั้งนี้ นับแต่วันที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จในวันที่ 11 กันยายน 2566 (วันเริ่มปีโครงการ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแล้วจำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดประวัติการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส ดังนี้

ครั้ง	ประจำงวดการดำเนินงาน จัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส	วันที่จ่าย (T+9)	อัตราจ่าย (บาทต่อโทเคน)	คิดเป็นเงิน ทั้งสิ้น <sup>1</sup> (บาท)
1	11 กันยายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	29 พฤษภาคม 2567	0.91	11,999,999.83
2	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	28 สิงหาคม 2567	4.95	65,274,724.35
3	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	28 พฤศจิกายน 2567	0.63	8,307,692.19

### วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนค่าเช่าสุทธิจะต้องเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปีจนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคน ("วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ")

### วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่เหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

<sup>1</sup> เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ในการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสแก่นักลงทุน ก่อนดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 15 โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 5 ข้อ 3.12.3 ของหนังสือชี้ชวน



## การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับโทเคนดิจิทัล ทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) แจ้งรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสทราบภายใน 2 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

## การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

การจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะเริ่มดำเนินการตั้งแต่เข้าปีที่ 6 นับจากวันเริ่มโครงการ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแผนการทยอยขายทรัพย์สินโครงการเพื่อคืนเงินในรูปของผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนโยบายการจัดสรรจะเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ กล่าวคือ

1) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้ เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น โอนกระแสรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิตามสัญญา RSTA (รวมถึงเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงินมัดจำจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เข้าบัญชีธนาคารของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง ซึ่งบัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีที่มีเงื่อนไขการเบิกถอน และถูกจัดการและควบคุมโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-Signed Account)

2) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดทำสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิพร้อมกับการสรุปยอดผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี)

3) หลังจากรวบรวมรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพิจารณาอนุมัติ

4) ภายหลังจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการอนุมัติรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ พร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และอนุมัติการทำรายการจ่ายผลตอบแทน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยการจัดสรรดังกล่าวจะลดลงภายหลังจากที่ได้หักเงินค่าธรรมเนียมการแปลงสกุลเงิน





ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสตลอดจนภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ของทางราชการ (ถ้ามี)

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตั้งแต่ ไตรมาสแรกที่มีการเริ่มจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ แม้ว่ารอบของการสร้างผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิรอบแรกจะน้อยกว่า 3 เดือน โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจะถูกจ่ายพร้อมกับผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการครบถ้วนแล้วเสร็จ และมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิได้โดยไม่มีเหตุขัดข้อง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ก่อตั้งกริสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองกริสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าตอบแทนกริสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเพื่อการชำระบัญชี และการเลิกกองกริสต์ ทั้งนี้ ให้กริสต์เป็นอันหลุดพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งกริสต์นี้เมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิเสร็จสิ้น และได้จ่ายผลตอบแทนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลครบถ้วนเรียบร้อยแล้วตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน และได้มีการโอนทรัพย์สินของกองกริสต์กลับไปยังผู้ถือหุ้นเดิมของ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น

#### วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะเป็นลักษณะเดียวกันกับวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิตามข้อ 2.2.1 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ จะต้องเป็นผู้ถือโทเคน ณ เวลา 00.01 น. ของประเทศไทยของ 6 วันทำการภายหลังวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์ (แล้วแต่วันใดเป็นวันสิ้นสุดของเดือนในแต่ละปี) และวันที่ 15 ของเดือน พฤษภาคม สิงหาคม และพฤศจิกายน ของแต่ละปี นับตั้งตั้งกองกริสต์เข้าสู่ปีที่ 6 จนกระทั่งสิ้นสุดอายุของโทเคนดิจิทัล ("วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ")

#### ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

การจำหน่ายทรัพย์สินโครงการจะเริ่มในปีที่ 6 นับจากวันที่กองกริสต์ได้ก่อตั้งขึ้นเป็นต้นไป และจะจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นรายไตรมาส โดยมีแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00
7	36	15.00
8	48	20.00



9	62	25.00
10	74	30.00

โดยมีวิธีการและขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการดังนี้

1) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของโครงการจัดทำแผนการจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อปี โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่ายและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) ขออนุมัติแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินจากคณะกรรมการของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการทำโปรโมชั่นต่าง ๆ และค่าตอบแทนตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยกริสต์จะเป็นผู้ตรวจสอบว่าแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นไปตามกรอบที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนหรือไม่ ในกรณีที่แผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินแตกต่างจากขอบเขตที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน กริสต์จะเป็นผู้คอยกำกับดูแลให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลดำเนินการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการดำเนินการดังกล่าว (ทั้งนี้ การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)

3) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้บริหารจัดการทรัพย์สินจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือน ก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะสำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) กริสต์ดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่กริสต์เมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น

5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการดังต่อไปนี้

5.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

5.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

5.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินของโครงการออกจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ทำการขายทรัพย์สินเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ



5.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อรับชำระราคาทรัพย์สิน (และค่ามัดจำที่เกี่ยวข้อง (หากมี)) และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

5.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้กรีสตีทราบดี และกรีสตีดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดยกรีสตีจะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

5.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหัก ค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรี

5.7) กรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น พิจารณาแล้วเห็นว่าควรขายทรัพย์สินมากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย เช่น พิจารณาแล้วเห็นว่าสภาวะตลาด ณ ขณะนั้นมีความเหมาะสมที่จะขายทรัพย์สินมากกว่าเป้าหมาย โดยพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ หรือกรณีที่มีความต้องการของลูกค้ามากกว่าจำนวนห้องชุดที่ต้องขายตามเป้าหมาย ให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการขายทรัพย์สินโครงการได้เพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ 10.00 ในแต่ละปี ("จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้") โดยที่ทำให้ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด ตามรายละเอียดด้านล่าง

ปีที่	แนวทางการขายทรัพย์สิน			
	เป้าหมายเบื้องต้น		จำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้	
	จำนวนห้องชุดที่ต้องการขายตามเป้าหมาย	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ	จำนวนห้องชุดที่สามารถขายได้ทั้งหมด	ร้อยละของทรัพย์สินโครงการ
6	24	10.00	48	20.00
7	36	15.00	62	25.00
8	48	20.00	74	30.00
9	62	25.00	86	35.00
10	74	30.00	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

ทั้งนี้ กรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีความประสงค์ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมากกว่าจำนวนทรัพย์สินโครงการสูงสุดที่สามารถจำหน่ายได้ ให้เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการแจ้งแก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำการขอมติกับผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการดำเนินการในลำดับถัดไป (ทั้งนี้การขอมติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 8)



## วิธีการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรี

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) ในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส ซึ่งจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีตามช่องทางการชำระเงินโดย

1) การโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ทั้งนี้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลประสงค์จะถอนเงินออกจากบัญชี Cash Balance ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล จะมีค่าธรรมเนียมการถอนเงินตามที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลกำหนด ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2) การโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ในกรณีที่เหตุจำเป็นอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีได้ทันตามที่กำหนด ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมีการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับทราบล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีจะจ่ายในสกุลเงินบาท ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนด โดยอาจมีการหักภาษี ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

## การประกาศจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรี

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะประกาศรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรี สำหรับโทเคนดิจิทัลทั้งหมดที่มีสิทธิได้รับในแต่ละรอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลที่ต้องมีการถูกเผาทำลายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยให้เป็นไปตาม 2.3.5

## การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีแนวคิดที่จะทำให้โทเคนดิจิทัลมีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนตารางนี้คงเหลือของทรัพย์สินของโครงการ ดังนั้น กรณีที่มีการขายทรัพย์สินและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุกรี ปริมาณโทเคนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลก็จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกันตามสัดส่วนของจำนวนตารางนี้ของห้องชุดที่ถูกขายไป จนกระทั่งโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลายทั้งหมด ณ เวลาที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จำหน่ายห้องชุดได้ครบถ้วนแล้วเสร็จ โดยมีขั้นตอนการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1) แจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมดทราบล่วงหน้า 6 วันทำการ ก่อนวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุกรีตามข้อ 2.3.1 โดยการแจ้งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยให้แจ้งจำนวนอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนตารางนี้ของอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ พร้อมกับแจ้งปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน



2) ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตั้งแต่เวลา 0.00 – 23.59 น. ของประเทศไทย และกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ เวลา 0.01 น. ของประเทศไทยของวันเดียวกัน ตามข้อ 2.3.1 โดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลร่วมกับผู้ให้บริการระบบ เสนอขายโทเคนดิจิทัล จะทำการคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลายสำหรับผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายที่มีรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิ และทำการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล ทั้งในส่วนที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และ Digital Wallet ของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

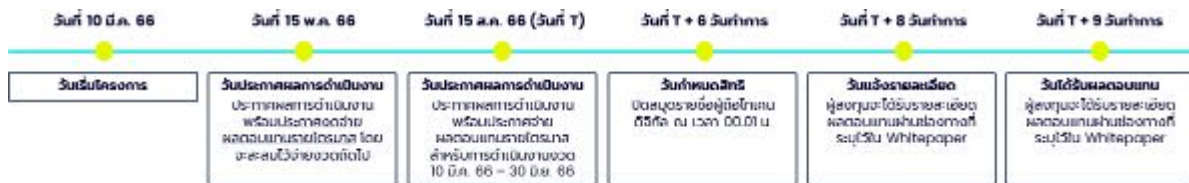
3) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 0.00 น. ของประเทศไทยของ 1 วันทำการ นับจากวันหยุดทำการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ และวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยโทเคนดิจิทัลที่คงเหลือทั้งหมด นับจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เริ่มทำการซื้อขายจะสุทธิต่อโทเคนดิจิทัลที่ถูกเผาทำลายแล้วตามข้อ 2)

4) แจกจ่ายละเอียดโทเคนดิจิทัลคงเหลือ พร้อมกับรายละเอียดการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสและอัตราส่วนแบ่งรายไตรมาส ที่จะจ่ายให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่อยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาส ภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาส จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามข้อ 2.3.1 โดยแจ้งผ่านทางอีเมลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละราย

## สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทน การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล และการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่าย

สรุปแผนภาพการจ่ายผลตอบแทนและการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครั้งแรก



แผนภาพสรุปการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (ปีที่ 6 เป็นต้นไปนับจากวันที่ก่อตั้งทรัสต์)



## ตัวอย่างการคำนวณสำหรับการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล

### สมมติฐาน

1) ณ ต้นปีที่ 6 มีโทเคนดิจิทัล 13,186,813.0000 โทเคน และมีห้องชุดจำนวน 244 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วรวม 13,262,623.3000 ตารางนิ้ว ทั้งนี้ โทเคนดิจิทัลจะมีหน่วยเล็กที่สุดเท่ากับ 0.0001 โทเคนดิจิทัล (หน่วยย่อยที่สุดคิดเป็นทศนิยม 4 ตำแหน่ง)

2) ในไตรมาสแรกเมื่อเข้าสู่ปีที่ 6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลสามารถจำหน่ายห้องชุดได้ 24 ห้อง คิดเป็นจำนวนตารางนิ้วที่จำหน่ายได้ 1,371,352.0800 ตารางนิ้ว

3) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประกาศผลการดำเนินงาน พร้อมคำนวณผลตอบแทนที่ต้องจ่ายตามข้อ 2.4.3 และคำนวณปริมาณโทเคนดิจิทัลที่จะต้องถูกเผาทำลาย

### โดยกำหนดให้

จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ	=	จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการตั้งต้น - จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย	=	สัดส่วนจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่าย ได้ต่อจำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการ ณ วันที่ เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนครั้งแรก x จำนวน โทเคนดิจิทัล ณ วันที่เสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ครั้งแรก
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น - จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผา ทำลาย

### โดยที่

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการตั้งต้น

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สิน โครงการ ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ

จำนวนตารางนิ้วของทรัพย์สินโครงการที่จำหน่ายได้

หมายถึง จำนวนตารางนิ้วรวมของทรัพย์สินโครงการที่สามารถจำหน่ายได้ในไตรมาสนั้น ๆ

จำนวนโทเคนดิจิทัลตั้งต้น

หมายถึง จำนวนโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ประกาศวันกำหนดสิทธิ



## ตัวอย่างการคำนวณ

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือและที่ต้องเผาทำลายได้ ดังนี้

จำนวนตารางนิ้วคงเหลือ	=	13,262,623.3000 - 1,371,352.0800
จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลาย	=	11,815,469.9200 (1,371,352.0800/ 13,262,623.3000) x 13,186,813.0000 = 1,371,352.0800
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ	=	13,186,813.0000 - 1,371,352.0800 = 11,815,460.9200

สมมติให้ ณ วันกำหนดสิทธิ นาย ก. ถือโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,000.0000 โทเคน ดังนั้นจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือและที่ต้องเผาทำลายของเฉพาะนาย ก. เป็นดังนี้

จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ต้องเผาทำลายของ ก.	=	1,000.0000/13,186,813.0000 x 13,186,813.0000 = 100.0000
จำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือของ ก.	=	1,000.0000 - 100.0000 = 900.0000

## การคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายและการรับประกันรายรับสุทธิ

ผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ซึ่งผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้จะถูกจ่ายออกพร้อมกันดังที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 และ 2.3 และตามที่สรุปไว้ในแผนภาพในข้อ 2.4.1 จึงรวมเรียกผลตอบแทนทั้ง 2 ส่วนนี้ว่า “ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม” ทั้งนี้ ยกเว้นในปีที่ 1-5 ของโครงการที่จะมีเฉพาะผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเนื่องจากยังไม่มีการขายทรัพย์สินโครงการ ดังนั้นส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในปีที่ 1-5 ของโครงการจึงเท่ากับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในงวดนั้น ๆ

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 1-5	=	ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ
ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมปีที่ 6 เป็นต้นไป	=	ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ + ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการ จำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ





โดยมีสูตรการคำนวณส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

**ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม** = **กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเร็ล เอสเตท อินทิ เกรชั่น – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด (Rental Deposit) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (Maintenance Reserve)<sup>1/</sup> – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ**

โดยที่

**กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน**

หมายถึง กระแสเงินสดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่ายของ เร็ล เอสเตท อินทิ เกรชั่น ทั้งที่เกิดจากกิจกรรมการให้เช่าและกิจกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของยอดเงินมัดจำค่าเช่า เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้รับจากลูกค้าผู้เช่า

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารห้องชุด โดยคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมตั้งแต่วันที่ 6 เป็นต้นไป

**เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล**

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของเงินสดที่กันสำรองไว้สำหรับการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ถ้ามี)

**ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA**

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลตาม สัญญา RSTA เช่น เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เป็นต้น

<sup>1/</sup> ในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิในงวดสุดท้ายก่อนปิดโครงการ เงินสดที่สำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (หากมี) จะถูกนำมาคำนวณจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลด้วย



### เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ

หมายถึง เงินสดที่ต้องสำรองเพิ่มในกรณีที่เงินสดคงเหลือต่ำกว่า 30 ล้านบาท (Minimum Cash Requirement)

### สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 1 ถึง 5 ของโครงการ

1) สมมติให้เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการจำนวน 50,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 และมีเงินสดคงเหลือ 15,000,000 บาท

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) เงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นจำนวน 3,000,000 บาท

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 800,000 บาท

2.3) เงินสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 1,500,000 บาท

2.4) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 15,000,000 บาท

2.5) ไม่มีเงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลในไตรมาสดังกล่าว

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปีที่ 3 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 50,000,000 - 3,000,000 - 800,000 \\ &\quad - 500,000 - 15,000,000 \text{ บาท} \\ &= 29,700,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

### สมมติฐานสำหรับการคำนวณผลตอบแทนในปีที่ 6 ถึง 10 ของโครงการ

1) สมมติให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่นมีกระแสเงินจากการดำเนินงานจากการให้เช่าและบริการ และการจำหน่ายทรัพย์สิน ของโครงการจำนวน 560,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9

2) ในไตรมาสดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญ ดังนี้

2.1) ไม่มีเงินมัดจำที่ได้รับจากการเช่าห้องชุดเพิ่มขึ้นเนื่องจากเริ่มมีการทยอยคืนเงินมัดจำสำหรับห้องชุดที่จำหน่าย

2.2) เงินสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมเพิ่มขึ้นจำนวน 400,000 บาท

2.3) เงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีจำนวน 2,000,000 บาท

2.4) เงินสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจำนวน 20,000,000 บาท



2.5) เงินสำรองเงินสดขั้นต่ำเพิ่มขึ้นจำนวน 5,000,000 บาท

จากสมมติฐานและสูตรการคำนวณข้างต้น สามารถคำนวณผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปีที่ 9 ได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= 560,000,000 - 400,000 \\ &- 2,000,000 - 20,000,000 \\ &- 5,000,000 \text{ บาท} \\ &= 532,600,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 1 - 5 ของโครงการ PARK จะเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิต่อปีในอัตราร้อยละ 4.00 ถึง 5.00 ของมูลค่าการเสนอขายที่ 182 บาท โดยทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กรณีที่รายได้สุทธิมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิต่อปี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้รับประกันรายรับสุทธิ เพื่อให้ดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงการรับประกันรายรับสุทธิ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งกรสตจนถึงวันสิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันรายรับสุทธิต่อปีในเอกสารแนบ 5

สมมติฐานสำหรับการคำนวณการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1 ของโครงการ

- 1) สมมติกองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้นในวันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีมูลค่าการเสนอขายเท่ากับ 2,400 ล้านบาท
- 2) สมมติให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีภาระต้องจ่ายส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

2.1) รอบการดำเนินงานวันที่ 11 กันยายน 2566 – 30 กันยายน 2566 จำนวน 10,000,000 บาท

2.2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 20,000,000 บาท

2.3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567 จำนวน 22,000,000 บาท

2.4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 25,000,000 บาท

2.5) PARK มีการรับประกันรายรับสุทธิต่อปีที่ 1 ของโครงการที่ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าการเสนอขาย

2.6) เนื่องจากปีที่ 1 ของโครงการมีจำนวนวันไม่ครบตามปีปฏิทิน ทำให้ปีที่ 1 ของโครงการมีการรับประกันรายรับสุทธิโดย PARK เท่ากับ  $(294/365) \times \text{ร้อยละ } 4.00 \times 2,400.00$  ล้านบาท หรือ 77.32 ล้านบาท



จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม ดังนี้

1) รอบการดำเนินงานวันที่ 11 กันยายน 2566 – 30 กันยายน 2566 ผู้ลงทุนจะยังไม่ได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้

2) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสนี้ รวมกับยอดที่ยกมาจากรอบการดำเนินงานไตรมาสก่อนหน้า = 10,000,000 + 20,000,000 = 30,000,000 บาท

3) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567 ผู้ลงทุนจะได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสจำนวน 22,000,000 บาท

4) รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 เป็นรอบการดำเนินงานสุดท้ายสำหรับปีที่ 1 ที่ เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จะต้องพิจารณาว่าผลตอบแทนรวมที่ผู้ลงทุนจะได้ทั้งปีเป็นรายรับสุทธิที่รับประกันไว้หรือไม่ โดยคำนวณจากส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้านี้ รวมกับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมในไตรมาสปัจจุบันก่อนรับประกันรายรับสุทธิ เทียบกับรายรับสุทธิที่รับประกันรวม โดยหากผลการคำนวณรวมได้น้อยกว่าผู้ลงทุนจะได้รับส่วนชดเชยจากการรับประกันในไตรมาสนี้ ในขณะที่กรณีที่ผลตอบแทนรวมเกินกว่ารายรับสุทธิที่รับประกันไว้ ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนตามจริง

ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมขั้นต่ำสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1

$$\begin{aligned} \text{ส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวม} &= \text{จำนวนเงินที่รับประกันรายรับสุทธิ -} \\ &\text{ผลตอบแทนรายไตรมาสรวมจากสำหรับ} \\ &\text{ใน 3 งวดที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนหน้านี้} = \\ &77,326,026.30 - (10,000,000.00 + \\ &20,000,000.00 + 22,000,000.00) \\ &= 25,326,026.00 \text{ บาท} \end{aligned}$$

โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนสำหรับงวดสุดท้ายของปีที่ 1 ขั้นต่ำเป็นจำนวน 25,326,026 บาท ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับรอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567 ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีกระแสเงินสดสุทธิเพื่อรอจ่ายผลตอบแทนจำนวน 25,000,000 บาท จะเห็นได้ว่ากระแสเงินสดสุทธิดังกล่าวไม่เพียงพอต่อรายรับสุทธิตามการรับประกัน ผู้ลงทุนจึงมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับงวดการดำเนินงานนี้ จำนวน 25,326,026 บาท โดยที่ PARK จะต้องสนับสนุนเงินรับประกันให้กับผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวนเงิน 326,026.30 บาท (25,326,026 – 25,000,000 บาท) ในทางกลับกันหากกระแสเงินสดสุทธิส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสรวมสำหรับงวดการดำเนินงานนี้มากกว่า 25,326,026 บาท ผู้ลงทุนจะได้ผลตอบแทนตามจริง



## การสิ้นสุดโครงการ

ในกรณีที่เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทั้งหมดได้ภายในปีที่ 10 นับแต่วันที่มีการตั้งกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนนี้ โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลได้ถึงเวลา 00.00 น. ของประเทศไทย ของวันที่มีการกำหนดรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับจัดสรรผลตอบแทนจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ ภายหลังจากจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จโดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้า ตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## การขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัล

การขยายระยะเวลาโครงการโทเคนดิจิทัลจะเกิดขึ้นเมื่อ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้แล้วเสร็จเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการแล้ว ระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลจะถูกขยายไปโดยอัตโนมัติเป็นอีกไม่เกิน 2 ปี นับจากวันสุดท้ายของปีที่ 10 นับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยไม่ต้องมีการขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อให้ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น โดยที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังคงมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิสำหรับทรัพย์สินที่คงเหลือ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ กรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินได้ในช่วง 2 ปี ดังกล่าว โดยการขยายระยะเวลาโครงการของโทเคนดิจิทัลมีขั้นตอน ดังนี้

1) เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินคงเหลือ ณ เดือนสุดท้ายของปีที่ 10 พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นปีต่อไป โดยแผนการขายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางในการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

2) แจ้งแผนการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการให้ทรัสต์ทราบ

3) จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ โดยรายงานประเมินจะต้องทำแล้วเสร็จใน 1 เดือนก่อนที่จะเริ่มต้นเดือนแรกของปีที่จะทำการขายทรัพย์สิน โดยรายงานประเมินดังกล่าวจะสามารถใช้อ้างอิงได้เฉพาะสำหรับการขายในรอบ 12 เดือนนั้น ๆ โดยเมื่อเกินกว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต้องทำการจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการใหม่ เพื่อให้ราคาประเมินสะท้อนภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

4) ทรัสต์ดำเนินการตรวจสอบและเห็นชอบแผนการขาย กระบวนการขาย และคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ว่า เป็นไปตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้หรือไม่ โดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีหน้าที่ดำเนินการส่งรายงานประเมินให้แก่ทรัสต์เมื่อมีการจัดทำเสร็จสิ้น



5) จัดให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโดยมีหลักการและการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

5.1) ประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายทราบถึงแผนการขายทรัพย์สินและสรุปผลของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

5.2) กำหนดราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้

5.3) กำหนดให้ PRT หรือตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) รายอื่นเป็นผู้นำทรัพย์สินเป้าหมายออกไปขายสู่ตลาดตามวิธีการที่ระบุไว้ในแผน โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องดำเนินการให้ตัวแทนขายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน ทำการขายทรัพย์สินโดยเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ

5.4) ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ รับชำระราคาทรัพย์สิน และโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ

5.5) รายงานผลการขายทรัพย์สินให้กรีสต์ทราบ และกรีสต์ดำเนินการตรวจสอบรายงานผลการขายทรัพย์สิน และหลักฐานการรับเงินจากการซื้อและสรายรับตามสัญญา RSTA ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อตรวจสอบว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวนหรือไม่ โดยกรีสต์จะดำเนินการแจ้งคัดค้านหากไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และดำเนินการแจ้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

5.6) ประกาศผลการขายทรัพย์สิน โดยระบุจำนวนและรายละเอียดห้องที่ขายได้ มูลค่าที่ได้รับก่อนและหลังหักค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ทุกวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ

5.7) การขายทรัพย์สินในช่วงขยายอายุโครงการ 2 ปี จะไม่มีการกำหนดจำนวนทรัพย์สินสูงสุดที่สามารถขายได้ โดยให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดำเนินการขายทรัพย์สินให้ได้มากที่สุดภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

กรณีนี้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลา 2 ปีภายหลังจากขยายอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ จะถูกเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หลังจากจากการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิในงวดสุดท้ายแล้วเสร็จ โดยไม่เหลือทรัพย์สินโครงการให้จำหน่ายอีกต่อไป ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ทั้งหมด จะถูกโอนไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำลาย (Burn Wallet) ซึ่งเป็นการทำลายตามกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ และจะถือเป็นการสิ้นสุดโครงการ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการให้มีการแจ้งการเพิกถอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล แจ้งวันสุดท้ายที่สามารถซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ รวมถึงแจ้งวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขของศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ก่อนวันที่จะเพิกถอนออกจากศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ กรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่มีการขยายอายุโครงการ 2 ปี ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบโดยเร็ว โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และกำหนดให้มีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการดำเนินการในลำดับถัดไป



## กรณีเหตุการณ์

เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด โดยกรณีสื่ออาจจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามเงื่อนไขและ วิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการสุทธิ ภายหลังการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ 6 - 10 ของโครงการ จะไม่มีการรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล จึงอาจมีกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายหลังการคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสที่ทำการจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2.5.3 เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

2) เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนด ไว้ในสัญญา RSTA

3) เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายทรัพย์สินหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด และ/หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทนหรือหนี้เงินใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย

4) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น หรือเพื่อขอให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการที่ขัดด้วยกฎหมายอันส่งผลให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติ จากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่มีได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น

6) เมื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการหรือชำระบัญชี

7) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล





## การดำเนินการของทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัด

เมื่อเกิดเหตุผิดนัดทรัสต์อาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเข้าสวมสิทธิ์ในสัญญากับผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียน ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในส่วนที่ 6 กองทรัสต์และทรัสต์ และเอกสารแนบ 6 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลขึ้นอยู่กับผลตอบแทนรายไตรมาส และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิ โดยตัวอย่างการคำนวณนั้นจะคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่ามีการรับประกันผลตอบแทนโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
4.00	4.25	4.50	4.75	5.00
ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
-	-	-	-	-

ดังนั้น ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำในช่วง 5 ปีแรก จำนวนรวม 539.99 ล้านบาท โดยวิธีการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในแต่ละไตรมาสเป็นไปตามที่แสดงในส่วนที่ 4 ข้อ 2.4 ของหนังสือชี้ชวน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการจะไม่มีรับประกันผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผลตอบแทนหลักในช่วงปีที่ 6-10 จะมาจากผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ<sup>1</sup> อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับข้อตกลงในการจำหน่ายว่าเป็นความรับผิดชอบของผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ขายทรัพย์สิน โดยรายละเอียด ตัวอย่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้<sup>2</sup>

<sup>1</sup> สมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.3 ของเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยค่า佣หน้า (Commission) สำหรับการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ข้างต้น

<sup>2</sup> อัตราดังกล่าวเป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ตามข้อมูลตัวอย่าง ซึ่งอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเป็นอัตราก่อนหักภาษีที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างประเทศ จะถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 จากเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (4)(ข) เงินส่วนแบ่งของกำไรหรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครองโทเคนดิจิทัลและมาตรา 40(4)(ณ) ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตราความเป็นเงินได้เกินกว่าที่ลงทุนไปลดพิจารณารายละเอียดเรื่องภาษีอากรเพิ่มเติมในส่วนที่ 5 ข้อ 3.10.3 ของหนังสือชี้ชวน



**กรณีที่ 1** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและสถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจตลอดโครงการ (Best Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยกำหนดให้สถานะตลาดเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ (Best Case) ทำให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดมากกว่าอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน และกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินของโครงการมากกว่ากรณีที่ 1 จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 10.29 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 7.90 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 42.93 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งหมดจำนวน

**กรณีที่ 2** สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (Base Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ในข้อ 1.7.3 โดยการเติบโตของราคาขายห้องชุดสอดคล้องกับอัตราการเติบโตในอดีตที่มีการเก็บข้อมูลโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (Base Case) ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ของหนังสือชี้ชวน จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 7.67 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 8.28 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 51.97 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งหมดจำนวน

**กรณีที่ 3** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และการเติบโตของราคาขายห้องชุดน้อยกว่าอัตราการเติบโตในอดีต (Worse Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้การเติบโตของราคาขายห้องชุดต่อปีใกล้เคียงกับประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยที่ร้อยละ 1.50 ถึง 2.00 ต่อปี รวมถึงกำหนดให้อัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยน้อยกว่ากรณีที่ 1 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่ไม่ค่อยดีนัก (Worse Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 4.09 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 9.70 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 67.56 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งหมดจำนวน

**กรณีที่ 4** ต้องมีการขยายอายุโครงการออกไป 2 ปี และไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด (Worst Case)

สมมติว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการตามแผนที่ได้มีการระบุไว้ได้ ทำให้ต้องมีการขยายอายุโครงการไปอีก 2 ปี และกำหนดให้ไม่มีการเติบโตของราคาขายห้องชุด และอัตราการครองพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับกรณีที่ 2 เพื่อแสดงถึงสถานะตลาดที่แย่ที่สุด (Worst Case) จากการคำนวณจะได้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี และผู้ลงทุนจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ที่ 11.11 ปี ซึ่งต้องมีการขายทรัพย์สินของโครงการประมาณร้อยละ 77.70 ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินต้นคืนทั้งหมดจำนวน



สรุปอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ในแต่ละกรณี (ผู้ลงทุนสามารถศึกษาผลตอบแทนตามมูลค่าการเสนอขายอื่นเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2)

หน่วย: พันล้านบาท

รายการ	มูลค่าการระดมทุน 2,400 ล้านบาท			
	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3	กรณีที่ 4
รวมผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้รับ	5,121.06	4,205.60	3,312.32	2,950.15
อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 7.61	ร้อยละ 3.99	ร้อยละ 2.39
ระยะเวลาคืนทุน	7.92 ปี	8.30 ปี	9.72 ปี	11.14 ปี
สัดส่วนห้องชุดที่ต้องจำหน่ายเพื่อคืนทุนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ร้อยละ 43.31	ร้อยละ 52.42	ร้อยละ 68.06	ร้อยละ 78.39

ทั้งนี้ สืบเนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 เรื่องการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับเงินได้และมูลค่าของฐานภาษี (รายได้จากการขายลดต้นทุน) อันเนื่องมาจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่เสนอขายต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบสินทรัพย์ดิจิทัลยังไม่มีผลบังคับใช้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีการกำหนดเงื่อนไขการขายห้องชุดกับ PARK เพื่อรับผิดชอบภาระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เฉพาะส่วนที่เกิดขึ้นจากการเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรกไปก่อนเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุน และผู้ถือโทเคนจะดำเนินการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มในภายหลัง ดังนั้นตัวอย่างการคำนวณข้างต้นจึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก



ตัวอย่างการคำนวณกระแสเงินสดเพื่อจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเร็ลเอ็กซ์

รายการ
รายได้จากค่าเช่าและการบริการ
รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สิน
รายได้อื่น ๆ
<b>รายได้รวม</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable costs)</b>
ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สิน
ค่านายหน้าในการปล่อยเช่าและขายทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการโอน <sup>1/</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ <sup>1/</sup>
<b>ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed costs)</b>
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าส่วนกลาง
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น</b>
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
ค่าธรรมเนียมทรีสตี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดทำบัญชี และค่าสอบบัญชี เป็นต้น
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินหมุนเวียน
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล
เงินสดที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ
<b>ส่วนแบ่งผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล</b>

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายห้องชุดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้น



## เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล สัญญาอัจฉริยะ:

สัญญาอัจฉริยะ หรือ Smart Contract บนระบบเครือข่ายบล็อกเชน (Blockchain) เป็นโปรแกรมหรือชุดคำสั่งที่ใช้ในการบริหารจัดการข้อมูล รวมถึงสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลบนระบบเครือข่ายบล็อกเชน เมื่อมีการติดตั้ง (Deploy) สัญญาอัจฉริยะบนเครือข่ายบล็อกเชน เครือข่ายจะมีการกำหนดเลขที่ของสัญญาอัจฉริยะ (Contract Address) เพื่อใช้ในการอ้างอิงถึงชุดคำสั่งดังกล่าว และยังสามารถใช้ในการยืนยันได้ว่าสัญญาอัจฉริยะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ติดตั้งครั้งแรก สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกรวบรวมโดยสัญญาอัจฉริยะบนระบบบล็อกเชน โดยถูกแบ่งออกเป็นสัญญาอัจฉริยะ 2 ชุดหลัก ดังต่อไปนี้

### สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล

สัญญาอัจฉริยะสำหรับการสร้างโทเคนดิจิทัล มีหน้าที่ในการบริหารจัดการบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ควบคุมการเสนอขายโทเคนดิจิทัล (ICO Administrator) จะนำชุดคำสั่งของสัญญาอัจฉริยะไปติดตั้งบนเครือข่ายบล็อกเชน โดยใช้ ICO Administrator Address ทำให้ ICO Administrator มีสิทธิในการบริหารรายละเอียดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการกำหนดชื่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในครั้งแรกที่ออกโทเคน
- 2) สิทธิในการโอนความเป็นเจ้าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ให้กับผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator)

ภายหลังจากที่การระดมทุนเสร็จสิ้น สิทธิในการควบคุมโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์จะถูกโอนย้ายไปยังผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ Issuer Administrator ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิในการสร้างโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- 2) สิทธิในการไถ่ถอนคืนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์หลังจากเวลาที่กำหนด
- 3) สิทธิในการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าสู่กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดและมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทำหน้าที่เป็น ICO Administrator และ Issuer Administrator ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์



## ระบบงานการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน (Check Point and Transfer Module)

เป็นชุดคำสั่งที่ใช้ในการจัดสรรโทเคนดิจิทัลภายหลังการระดมทุนเสร็จสิ้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะมอบหมายให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทำการเก็บข้อมูลของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัล (Wallet Address) ที่ได้รับการจัดสรร และทำการแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนตามสิทธิ์ที่ได้รับไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้จองซื้อโทเคนดิจิทัลผ่าน สัญญาอัจฉริยะของโทเคนดิจิทัล ซึ่งระบบแจกจ่ายโทเคนดิจิทัลจะเป็นตัวกำหนดว่าแต่ละกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์มีสิทธิ์ในการโอนย้าย โทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ปลายทางใดบ้าง โดยสิทธิ์ในการโอนโทเคนดิจิทัลออกจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์จะอยู่ในการดูแลของเจ้าของกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์เพียงผู้เดียวเท่านั้น

เมื่อครบกำหนดเวลาที่ต้องมีการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบรายงานจะทำหน้าที่ในการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวนโทเคนดิจิทัลในกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ลงทุนโดยการอ่านข้อมูลบัญชีผู้ถือโทเคนดิจิทัลจากสัญญาอัจฉริยะของโทเคน เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทน

1) AllowlistRegistry: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestigesmart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/AllowlistRegistry.sol>

2) InvestmentTokenM: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/contracts/InvestmentTokenM.sol>

3) EmergencyWithdrawable: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/EmergencyWithdrawable.sol>

4) ERC20AllowListableProxy: <https://github.com/tokenx-finance/park-luxury-prestige-smart-contracts/blob/c56ac368ef/extensions/ERC20AllowListableProxy.sol>

### ข้อเสนอแนะจากผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะ

บริษัท อินสเปค จำกัด ได้รับมอบหมายจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้ปฏิบัติงานโครงการจ้างที่ปรึกษาตรวจสอบความปลอดภัยของสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ระหว่างวันที่ 18 ถึง 25 พฤศจิกายน 2565 โดยมีขอบเขตการดำเนินงาน ดังนี้

- 1) ตรวจสอบซอร์ซโค้ดของสัญญาอัจฉริยะจำนวน 1,297 บรรทัด เพื่อประเมินความเสี่ยงและค้นหาช่องโหว่ด้านความมั่นคง ปลอดภัย ด้วยโปรแกรมอัตโนมัติ และผู้เชี่ยวชาญ
- 2) จัดทำรายงานเพื่ออธิบายช่องโหว่ ระดับความเสี่ยง ผลกระทบ และให้คำแนะนำในการแก้ไขช่องโหว่

จากการตรวจสอบผู้ตรวจสอบสัญญาอัจฉริยะมีข้อเสนอแนะที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) เสนอแนะให้มีการใช้ Community-Run Governance กับสัญญาอัจฉริยะ สำหรับฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล หากไม่สามารถใช้ Community-Run Governance ได้ มีการแนะนำให้ใช้ Timelock Mechanism ในการหน่วงเวลาของคำสั่งไปอีก 24 ชั่วโมงถึงจะมีผล และมีการเสนอให้มีการสร้างตำแหน่ง Operator แยกกับ Owner สำหรับใช้งานฟังก์ชันที่ไม่ต้องการให้ได้รับผลกระทบของ Timelock Mechanism นอกเหนือจาก Timelock Mechanism สามารถใช้ Multi-Sig Wallet เพื่อให้ในกรณีที่



จะมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะต้องได้รับการอนุมัติ จากผู้ที่ได้รับอนุญาตหลายรายซึ่งไม่ใช่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่เพียงผู้เดียว

2) เสนอแนะให้มีการกำหนดเวอร์ชันย่อยของ Solidity Version 8 ให้เป็นเวอร์ชันที่มีการแก้ไขข้อบกพร่องล่าสุด เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนสิทธิการเข้าถึงฟังก์ชันจาก Public เป็น External สำหรับฟังก์ชันที่ไม่ถูกเรียกใช้ภายในสัญญาอัจฉริยะ เพื่อให้สามารถเรียกใช้ภายนอกสัญญาอัจฉริยะได้เท่านั้น

โดยสัญญาอัจฉริยะสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจซ์ ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะของ บริษัท อินสปেক จำกัดแล้ว อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้แก้ไขสัญญาอัจฉริยะตามคำแนะนำในข้อ 1) โดยวิธี Multi-Sig Wallet ซึ่งผู้ที่จะต้องอนุมัติในกรณีที่มีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะคือผู้ถือโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล โดยจะต้องมีการลงนามร่วมกัน

**การกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋า ในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล (Multi-Sig Wallet)**

ในการดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อาทิ การดึงโทเคนดิจิทัลกลับโดยผู้มีสิทธิ์จัดการ (Admin Transfer) หรือการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและมีการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินสุทธิ ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.5 และการกู้คืนกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่สูญหายของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะใช้วิธี Multi-Sig Wallet หรือการกำหนดกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีอำนาจมากกว่า 1 กระเป๋าในการอนุมัติธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลนั้น เพื่อให้เกิดระบบการตรวจสอบควบคุมซึ่งกันและกัน โดยเมื่อมีการเรียกใช้ฟังก์ชันที่มีการเปลี่ยนค่าของตัวแปรสำคัญของสัญญาอัจฉริยะ หรือก่อนสัญญาอัจฉริยะจะดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ระบบจะจัดส่งคำร้อง (Multi-sig Transaction Request) ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลลงนามอนุมัติธุรกรรมร่วมกันด้วย Hardware Wallet ที่ถือครองโดยผู้มีอำนาจที่ได้รับการแต่งตั้งของฝั่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลและฝั่งผู้ให้บริการก่อน เฉพาะสัญญาอัจฉริยะที่ได้รับการลงนามอนุมัติ (Sign Transaction) จากผู้ถือโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

## **บล็อกเชน (Blockchain)**

### **บล็อกเชนทีเคเอ็กซ์ (TKX Chain)**

TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ซึ่ง TKX Chain เป็น Blockchain Network ที่ถูกพัฒนาอยู่บนเทคโนโลยี Ethereum Virtual Machine โดยปัจจุบัน TKX Chain มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain Network ที่มีการจำกัดผู้เข้ามาใช้งานและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลพิจารณาแล้วเห็นว่า TKX Chain และมาตรฐานของ TKX Chain มีคุณภาพ และเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอจซ์ โดย TKX Blockchain นั้น ได้รับการออกแบบมาโดยเฉพาะเพื่อการจัดการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน และโทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์ โดย TKX Chain มีการเลือกระบบฉันทามติ (Consensus Algorithm) ที่เรียกว่าระบบฉันทามติ ที่อ้างอิงตามชื่อเสียง (Proof of Authority) ที่มีความสามารถในการรองรับธุรกรรมได้รวดเร็วกว่า Ethereum เป็นอย่างมาก





## ภาษาโปรแกรมสัญญาอัจฉริยะ

TKX Chain รองรับการทำงานกับ Ethereum Virtual Machine ที่สามารถใช้ภาษาโปรแกรมในการพัฒนาสัญญาอัจฉริยะคือภาษา Solidity ซึ่งเป็นภาษาที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้มีเครื่องมือในการพัฒนาและการตรวจสอบความปลอดภัยของการทำงานสัญญาอัจฉริยะว่ามีความปลอดภัย และมีเนื้อหาตรงกับความต้องการของนักพัฒนาได้เป็นอย่างดี

## ความแพร่หลายของ TKX Chain

เนื่องจาก TKX Chain เป็นบล็อกเชนที่มีลักษณะเป็น Permissioned Blockchain ทำให้การใช้งานถูกจำกัดอยู่ภายในบริษัทและหน่วยงานที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด เท่านั้น ไม่ได้เปิดให้บริการกับบุคคลทั่วไปเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ตาม TKX Chain นั้นถูกพัฒนาโดยมีรากฐานมาจากบล็อกเชน Hyperledger Besu ที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายใน โครงการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งมีการประยุกต์ใช้ทั้งธุรกิจการเงินการธนาคาร ธุรกิจตลาดทุน และระบบห่วงโซ่อุปทาน เช่น ธนาคารกลางในทวีปยุโรป ทวีปแอฟริกา และในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ได้ มีการทดสอบการออก Central Bank Digital Currency (CBDC) โดยการใช้บล็อกเชน Hyperledger Besu อีกด้วย

## การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลโดยใช้ TKX Chain ขั้นตอนการบูรณาการกับโพรโทคอลของ TKX Chain

TKX Chain โดยทั่วไปแล้วค่อนข้างง่ายและสามารถทำให้เสร็จได้ภายในเวลาไม่กี่สัปดาห์ ดังนั้นจึงสะดวกในการเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลต่าง ๆ

## การเชื่อมต่อกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

กรณีที่ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลพิจารณารับจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละรายจะเป็นผู้ดำเนินการโอนเหรียญจากกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลนั้น โดยจะต้องเป็นกระเป๋า อิเล็กทรอนิกส์ของนักลงทุนรายเดียวกับที่เป็นผู้ซื้อโทเคนดิจิทัลเท่านั้น ซึ่งภายหลังจะถูกจัดเก็บโดยศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลตามหลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องต่อไป

## กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet)

เพื่อความสะดวกของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและเพื่อเป็นการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน รวมถึงต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ลงทุนลงทะเบียนกับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อใช้กระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะอนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเท่านั้น และผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่อนุญาตให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ส่วนตัว (Private Wallet) ซึ่งมีได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้



## กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### กลไกความคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านกลไกทางสัญญา การเพิ่มความน่าเชื่อถือ และหลักประกัน

กลไกความคุ้มครองเพื่อการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยผ่านกลไกทางสัญญา สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	สัญญาหรือเอกสารทางกฎหมาย	คู่สัญญา	การเพิ่มความน่าเชื่อถือหรือการใช้หลักประกัน
1	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ทรัสต์</li> <li>- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการโอนหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าเป็นทรัพย์สินในการก่อตั้งทรัสต์เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้หุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2	สัญญา RSTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น (ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ)</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ)</li> </ul>	มีการกำหนดให้มีการโอนเงินกระแสรายรับบางส่วนที่ ต้อง ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไปยังบัญชีธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้เปิดบัญชีไว้ ซึ่งบัญชีดังกล่าวดูแลโดย ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ร่วมกับผู้ถือโทเคน ดิจิทัล (Co-Signed Account)
3	ข้อผูกพันตามหนังสือชี้ชวน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> <li>- ผู้ถือโทเคนดิจิทัล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันและหน้าที่ของตนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิยื่นข้อเรียกร้องต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิรายบุคคลหรือใช้สิทธิแบบกลุ่มได้</li> <li>- หุ้นของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกลายเป็นทรัพย์สิน ของกองทุนทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และหนังสือชี้ชวน</li> </ul>
4	สัญญารับประกันรายรับสุทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ</li> <li>- เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PARK จะเข้าทำสัญญาผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ และยอมผูกพันตนในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่ารายย่อยทั้งหลายของห้องชุดในโครงการ โดยรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการตามจำนวนที่ระบุในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (เอกสารแนบ 5)</li> <li>- ในทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของช่วงที่มีการรับประกันรายรับสุทธิ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการคำนวณผลตอบแทนที่เตรียมจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอ PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ จะเป็นผู้รับผิดชอบโอนเงินส่วนต่างเข้าบัญชีธนาคารพาณิชย์ของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น และเตรียมการจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต่อไป</li> </ul>



## กลไกความคุ้มครองอื่น ๆ ตามกฎหมาย

เนื่องจากผลตอบแทนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมาจากกระแสรายรับซึ่งเกิดจากทรัพย์สินของโครงการ โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการจะส่งมอบให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามสัญญา RSTA ระหว่างผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ดังนั้น จึงจะต้องมีการกำหนดกลไกต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เพื่อที่ (1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อผูกพันของตนตามหนังสือชี้ชวนฉบับนี้และตามสัญญา RSTA และ (2) คริสตีจะทำหน้าที่ดูแลโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาก่อตั้งคริสต์และหนังสือชี้ชวน

1) วัตถุประสงค์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จำกัดอยู่เพียงวัตถุประสงค์เท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนภายใต้หนังสือชี้ชวนเท่านั้น

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะโอนหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เข้าไปเป็นทรัพย์สินของกองคริสต์ และมีคริสต์ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งคริสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากคริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล คริสตีจึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น แต่อย่างไรก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะฝ่าฝืนภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งคริสต์ ได้เปิดโอกาสให้คริสต์สามารถเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ผ่านการเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือการเข้าสวมสิทธิใน สัญญาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเกี่ยวข้องทางตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโทเคนดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจรวมถึงการใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/ หรือ ว่าจ้างบุคคลใด ๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของโครงการ

3) คริสตีจะรับโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จากผู้ก่อตั้งคริสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว คริสตีจะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งคริสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่คริสต์กำหนดเท่านั้น) หลังจาก (1) การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (2) เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากผู้พัฒนาโครงการ และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิดปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ก่อน โดยคริสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองคริสต์ และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองคริสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากคริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ก่อตั้งคริสต์ตกลงจะให้คำรับรองและคำยืนยันเกี่ยวกับการประกอบกิจการของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ถือกรรมสิทธิ์อยู่ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง คำรับรองและคำยืนยันว่าทรัพย์สินของโครงการที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น



ต่อกรรมสิทธิ์อยู่นั้นปราศจากภาระจำนองและภาระติดพันหรือภาระผูกพันใด ๆ และ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ต่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่โดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อโต้แย้งหรือคดีความใด ๆ และพร้อมใช้ประโยชน์

## กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับการจ่ายผลตอบแทน

เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลว่าการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีการดำเนินการผ่านกลไกการ ชำระเงินที่โปร่งใส ไม่มีความซับซ้อน และเพื่อกำจัดความเสี่ยงกรณีผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสั่งจ่ายเงินที่อยู่ในบัญชีออกไปโดยพลการหรือจ่ายออกไปให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง จึงมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตามสัญญา RSTA ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกำหนดให้ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น โอนส่วนแบ่งกระแสรับสุทธิต่อบัญชีธนาคารพาณิชย์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้จัดการ และควบคุมโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยตรง

2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการรวบรวมรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่จะมีสิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ เพื่อจัดทำข้อมูลรายชื่อของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับผลตอบแทน ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) อีกทั้ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือจ่ายผ่านทางศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล (แล้วแต่กรณี) โดยการโอนเงินเข้าบัญชี Cash Balance สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือการโอนเงินบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเคยแจ้งความประสงค์ไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล สำหรับผู้ที่มีโทเคนดิจิทัลอยู่ใน Digital Wallet กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

## กลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับกิจกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้

สัญญาอัจฉริยะที่ใช้ในการเก็บบัญชีของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ สร้างขึ้นมาโดยอ้างอิงตามมาตรฐาน ERC- 1400 ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ออกแบบมาเฉพาะทางในการออกโทเคนดิจิทัลที่ใช้กับหลักทรัพย์ (Security Token) โดยมีความสามารถที่สำคัญคือ

1) ความสามารถในการบังคับการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Controller) ซึ่งในที่นี้คือผู้จัดการในการออกโทเคนดิจิทัล (Issuer Administrator) ซึ่งกระบวนการในการโอนโดยผู้ที่มีอำนาจควบคุม (Admin Transfer) นั้นจะถูกใช้ในกรณีที่โทเคนที่เก็บไว้ใน Token X Application ถูกกิจกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หรือผู้ลงทุนไม่สามารถเข้าถึง Digital Wallet ของผู้ลงทุนได้ และข้อมูลการโอนต้องถูกบันทึกไว้เป็นหลักฐานผ่านทางระบบบันทึกเหตุการณ์ (Event Log) ของสัญญาอัจฉริยะ ซึ่งมีขั้นตอนโดยสังเขป ดังนี้

ก. ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องส่งคำร้องมายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลหรือผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมนำส่งเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของของโทเคนดิจิทัลที่สูญหายจากการถูกกิจกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือหลักฐานเพื่อแสดงเพื่อแสดงความเป็นเจ้าของ Digital Wallet ของผู้ลงทุนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้



ข. ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของเอกสาร เมื่อคำร้องนั้นได้รับการอนุมัติจากให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลแล้ว ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการสร้าง Wallet ใหม่ และแจ้งข้อมูล Wallet Address ใหม่มายังผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ค. เมื่อผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลตรวจสอบข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการสร้างรายการตั้งโทเคนดิจิทัลผ่าน Muti-Sig Wallet ซึ่งจะต้องผ่านการอนุมัติธุรกรรมด้วย Hardware Wallet ซึ่งถูกต้องรองโดยผู้มีอำนาจอนุมัติของทั้งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ รายการ Admin Transfer ที่ได้รับการอนุมัติ (Co-Sign Transaction) จากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกันเท่านั้นที่จะสามารถดำเนินการธุรกรรมได้

2) ความสามารถในการจำกัดรายการที่อยู่ของบัญชี (Address) ที่สามารถถือโทเคนดิจิทัลได้ (Address Whitelisting) ซึ่งโทเคนดิจิทัลจะถูกสร้างและโอนไปยังที่อยู่บัญชีที่มีกรรมสิทธิ์ในสัญญาอัจฉริยะเท่านั้น ทำให้ผู้ที่ทำธุรกรรมจะไม่สามารถโอนโทเคนดิจิทัลไปยังที่อยู่บัญชีที่ไม่เคยระบุได้ ซึ่งระบบจัดสรรโทเคนดิจิทัลจะมีการระบุให้เฉพาะบัญชีที่ผู้ที่เป็นเจ้าของผ่านการตรวจสอบและยืนยันตัวตนแล้วเท่านั้นที่สามารถเก็บโทเคนได้

## ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการเข้าร่วมลงทุนหรือโครงการ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิโดยตรงที่จะได้รับผลตอบแทนที่เกิดจากทรัพย์สินของโครงการ กล่าวคือผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจัดสรรผลตอบแทนดังกล่าวได้ตามหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะมีสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามข้อมูลในสัญญาอัจฉริยะ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดกลไกเพิ่มเติมที่นำมาใช้ทดแทนการบังคับสิทธิตามสัญญาอัจฉริยะ ดังนี้

1) กรณีของการจัดสรรโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้จัดให้มีระบบอิเล็กทรอนิกส์ในการช่วยคำนวณในการจัดสรร

2) กรณีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลร่วมกับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลในการจ่ายผลตอบแทน เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใด ๆ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่ระบุในเอกสารแบบ 8 ว่าให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยการขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแบบ 8 โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแบบ 8 นั้น จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงทุนหรือไม่ก็ตาม



## ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อไปนี้ อย่างรอบคอบร่วมกับข้อมูลอื่น ๆ ในหนังสือชี้ชวนก่อนตัดสินใจลงทุน หากความเสี่ยงใดที่อาจอิงอยู่ในหนังสือชี้ชวน เกิดขึ้นจริง ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล อาจได้รับผลกระทบด้านลบ อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากความเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวน ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเชื่อว่ายังไม่มี นัยสำคัญในปัจจุบัน แต่อาจส่งผลกระทบต่อ ธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงาน รวมถึงโอกาส ทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ และอาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ล้วน ส่งผลกระทบต่อฐานะด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคน ดิจิทัล หากกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจริง ราคาโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์อาจปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ อาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียมูลค่าเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดได้

หนังสือชี้ชวนยังมีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ผลการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่เกิดขึ้นจริงอาจ แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ กับผลการดำเนินงานซึ่งได้มีการคาดการณ์ไว้ในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ และ ประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว โดยเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมถึงความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ ข้างล่างนี้ตลอดจนส่วนอื่น ๆ ของหนังสือชี้ชวน ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลต่อไปนี้ประกอบกับข้อความที่มีลักษณะเป็น การคาดการณ์และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตในหนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับข้อความที่มีลักษณะเป็น การคาดการณ์ และประเมินเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วย

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัลและทรัพย์สินของโครงการ

ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน

แม้ว่าโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ จะมีการรับประกันรายรับสุทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญา รับประกันรายรับสุทธิโดย PARK ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ แต่ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ในแต่ละปีตามสัดส่วนที่ตามที่ระบุในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคา จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด โดยความไม่แน่นอนดังกล่าวอาจส่งผลให้ราคาจำหน่ายทรัพย์สินของ โครงการต่ำกว่าราคาทุนที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ซื้อเข้ามา ณ วันที่เริ่มโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ เช่นกัน ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นเต็มจำนวน ณ วันที่สิ้นสุดโครงการ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีสิทธิในการพิจารณาอนุมัติเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในช่วง ระยะเวลาปีที่ 6-10 ของโครงการ หากราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินของโครงการน้อยกว่าราคายุติธรรมต่ำสุดที่ประเมิน โดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดในการลงมติดังกล่าวเพิ่มเติมได้ใน เอกสารแนบ 7

ในกรณีที่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้หมดในปีที่ 10 ของ โครงการ โครงการจะถูกขยายระยะเวลาออกไป 2 ปี ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการทุกปี จนกว่าจะหมด ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเช่นเดียวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการในปีที่ 6-10 แต่ไม่มีเพดาน ในการจำหน่ายทรัพย์สินในแต่ละปี ซึ่งหากยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้หมดจนครบระยะเวลา 2 ปี ผู้ออก โทเคนดิจิทัลจะดำเนินการแจ้งผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยเร็ว เพื่อขอมติสำหรับแนวทางในการดำเนินงานต่อไป



อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินของโครงการเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เป็นที่ต้องการของลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยเอง อีกทั้งผู้พัฒนาโครงการยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีชื่อเสียงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่าราคาทรัพย์สินของโครงการจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต และสามารถจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในปีที่ 6-10 ได้ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการจะดำเนินการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานผลการขายทรัพย์สินในแต่ละไตรมาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเป็นไปอย่างโปร่งใส และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล

**ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้**

ในระหว่างช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการในแต่ละปี ตามสัดส่วนที่กำหนดในส่วนที่ 4 ข้อ 2.3.1 ซึ่งราคาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยตลาด ณ ขณะนั้น ในกรณีที่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายทรัพย์สินของโครงการได้ต่ำกว่ามูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุน ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ในหนังสือชี้ชวน นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลยังขึ้นกับปัจจัยอื่น เช่น อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) การไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ฯลฯ โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณาตัวอย่างการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในส่วนที่ 4 ข้อ 2.9

**ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายโทเคนดิจิทัลก่อนวันกำหนดสิทธิในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสสุดท้ายของปีโครงการจะไม่ได้รับประกันรายรับสุทธิ**

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ กำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ปีที่ 1 - 5 เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ("รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด") กับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่าวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี PARK จะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ ดังนั้นผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับส่วนต่างดังกล่าวในการจ่ายผลตอบแทนไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการเท่านั้น

**ความเสี่ยงที่ผู้รับประกันรายรับสุทธิไม่สามารถรับประกันรายรับสุทธิให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้**

เนื่องจาก PARK ในฐานะผู้รับประกันรายรับสุทธิ มีหน้าที่ในการรับประกันรายรับสุทธิในช่วงปีที่ 1-5 ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันรายรับสุทธิ ในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอในการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ อย่างไรก็ตามเนื่องจาก PARK เป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผลประกอบการอาจมีความผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น

นอกจากนี้ PARK ยังเป็นบริษัทย่อยของ ORI ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีชื่อเสียงมาอย่างยาวนาน ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความมั่นใจว่า PARK มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้รับประกันรายรับสุทธิของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของ PARK ได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.5





## ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ร่วมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ HHR ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของโครงการอย่างระมัดระวัง อีกทั้งห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินของโครงการ IP ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ORI แต่อย่างใด และค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของโครงการ และทรัพย์สินของโครงการ IP นั้นไม่แตกต่างกัน แต่เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้กำหนดแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลไกดังกล่าวได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.3.6

## ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่า

โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ มีรายได้หลักจากการให้เช่าห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ได้รับความนิยมจากนักลงทุน ประชาชนทั่วไปในประเทศไทย และต่างประเทศเป็นอย่างมาก ส่งผลให้มีผู้ประกอบการจำนวนมากเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว โดยผู้ประกอบการรายอื่นอาจดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและให้บริการในรูปแบบ Serviced Apartment ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อแข่งขันกับทรัพย์สินของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งอาจจะส่งผลให้จำนวนผู้เช่าห้องชุด อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของโครงการลดลง และจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลโดยตรง

อย่างไรก็ดี จากการวิเคราะห์ภาพรวมอุตสาหกรรมที่จัดทำโดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ดังที่แสดงในส่วนที่ 3 ข้อ 10.7 ศักยภาพของทรัพย์สินของโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง และคุณภาพของทรัพย์สินของโครงการล้วนแต่อยู่ในระดับสูง ซึ่งยากที่ผู้ประกอบการรายอื่นจะสามารถแข่งขันได้ โดยทรัพย์สินของโครงการล้วนเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้เคียงระบบคมนาคม สถานศึกษา สถานพยาบาล ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ทรัพย์สินของโครงการยังถูกออกแบบให้มีความเป็นเอกลักษณ์น่าพักอาศัย และมีพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนทุกช่วงวัย ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้สามารถเชื่อได้ว่าทรัพย์สินของโครงการมีศักยภาพในการแข่งขันตลอดอายุโครงการ

## ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้ทรัพย์สินของโครงการมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางแผนในการจัดสรรเงิน สำรองเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินของโครงการผิดพลาด จะทำให้เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผู้ออกโทเคนดิจิทัลให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้

อย่างไรก็ดี ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินของโครงการทุกปี โดยกำหนดให้มีการกันสำรองที่อัตราประมาณอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปี ในช่วงปีที่ 1-5 ของโครงการ และร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในช่วงปีที่ 6 ของโครงการเป็นต้นไป



ทั้งนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีความเห็นว่าการประมาณดังกล่าวสมเหตุสมผล และเพียงพอต่อการปรับปรุง และซ่อมบำรุงทรัพย์สินของโครงการ และจากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีตการปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีภายในห้องชุด การปรับปรุงซ่อมแซม พื้นห้องชุด การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 5 ปี เท่านั้น

**ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้**

ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา RSTA ได้กำหนดว่า เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำประกันภัย ดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) (2) การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) (3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดย เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำประกันภัยดังกล่าวตลอดอายุโครงการ อย่างไรก็ตามความสูญเสียบางประเภทอาจเป็นความสูญเสียที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตของสัญญาประกันภัยได้ หรืออาจไม่คุ้มค่าในทางเศรษฐกิจที่จะทำสัญญาประกันภัย เช่น ความสูญเสียอันเกิดจากพายุ น้ำท่วม การจลาจล สงคราม หรือการก่อการร้าย หากเกิดความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือไม่ได้อยู่ในขอบเขตความคุ้มครองของประกันภัยที่มีอยู่ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องสูญเสียทั้งเงินลงทุน และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินของโครงการได้ นอกจากนี้ แม้ความสูญเสียอาจจะได้รับค่าคุ้มครองจากการประกันภัย แต่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ยังอาจจะต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนมากในการฟื้นฟูความเสียหายไปก่อนที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะชำระค่าสินไหมให้แก่ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำหรับความสูญเสียดังกล่าว หรือมูลค่าความเสียหายอาจสูงกว่าทุนทรัพย์ที่เอาประกันภัย อันจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้เช่นกัน

**ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยจัดตั้งขึ้นด้วยวัตถุประสงค์ โดยเฉพาะ เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เท่านั้น ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 จึงไม่มีผลการดำเนินงานให้ผู้ลงทุนอ้างอิงเพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น มีบุคลากรและทีมบริหาร ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นบริษัทในเครือของ ORI ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การเสนอขายในครั้งนี้มีการระบุทรัพย์สินของโครงการที่ชัดเจน และผลตอบแทนของนักลงทุนขึ้นอยู่กับทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ลงทุนจึงสามารถวิเคราะห์การลงทุนโดยอ้างอิง จากการวิเคราะห์ทรัพย์สินของโครงการแทนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการได้ในส่วนที่ 3



ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่มีการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้

เนื่องจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการนั้นจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐาน ณ วันที่มีการจัดทำรายงานการประเมิน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ เช่น สภาวะตลาด คอนโดมิเนียม และ Serviced Apartment ความสามารถในการแข่งขัน ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ล้วนเป็นเพียงปัจจัย ณ ช่วงเวลาหนึ่งและอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ในอนาคต โดยอาจส่งผลให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินของโครงการนี้ได้อย่างเหมาะสม ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แสดงในเอกสารแนบ 7 จะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้ นอกจากนี้ในระหว่างที่ปี 6-10 ของโครงการ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินตามจำนวนและในสัดส่วนที่กำหนด ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่จำหน่ายได้อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เช่นกัน

ดังนั้น เนื่องจากความไม่แน่นอนของปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ลงทุน จากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลในครั้งนี้เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับเงินลงทุนคืนไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วน

#### ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืน

ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานราชการเวนคืนทรัพย์สินของโครงการทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งจะทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่อาจใช้ทรัพย์สินของโครงการในการหาผลประโยชน์สำหรับการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จ่ายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งในส่วนของผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ และผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืน ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ของทรัพย์สินของโครงการ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลพบว่า ที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการไม่อยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตามผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

#### ความเสี่ยงจากการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากกรณีที่เกิดเหตุพิพาท

เมื่อเกิดเหตุพิพาท ทรัสต์อาจดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ (ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ) กรณีที่จะขายในราคาต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 8 และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินหรือห้องชุดพร้อมกันจำนวนมากนั้น อาจก่อให้เกิดการแข่งขันในการขายห้องชุดในตลาดสูงชัน และอาจส่งผลกระทบต่อราคาปิดการขายได้ และ/หรือ ความเร็วในการขายห้องชุดของโครงการ



## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น (แล้วแต่กรณี) เพื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้นและไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จึงอาจเป็นการยากที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเรียกร้องหรือดำเนินการให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลบังคับใช้สิทธิของผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องดังกล่าว หากคู่สัญญาของธุรกรรมไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้ธุรกรรมนั้น

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งคริสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองคริสต์ กล่าวคือ หุ้นของ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และทรัพย์สินของโครงการที่อยู่ภายใต้การเสนอขายในครั้งนี้ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคริสต์หรือไม่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งคริสต์ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกรณีที่มีการทำผิดข้อกำหนดหรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือสัญญาก่อตั้งคริสต์ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองคริสต์และคริสต์ในส่วนที่ 6) นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชี้ชวน

นอกจากนี้ บุคลากรที่จะปฏิบัติงานในการดูแลบริหารทรัพย์สินของโครงการหลัก ได้แก่ คณะฝ่ายจัดการของผู้ออกโทเคนดิจิทัล เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนขายทรัพย์สิน (Selling Agent) ล้วนแล้วแต่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ และความเข้าใจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี รวมถึงผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ซึ่งได้แก่ HHR มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของโครงการอยู่แล้ว เนื่องจากปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ IP ของทั้ง 3 โครงการอยู่แล้ว

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ไอไม่ใช่หุ้นของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

กรรมกรของผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรผลตอบแทนและการบริหาร รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่สำคัญ โดยอาจทบทวนหรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายดังกล่าวให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถมีส่วนในการกำหนดนโยบายดังกล่าวได้ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่อาจเกิดขึ้น

## โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ไออาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ

แม้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มีการนำโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลเพื่อรองรับการซื้อขายโทเคนดิจิทัลแล้ว แต่ยังมีปัจจัยหลายประการที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องหรือราคาตลาดของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ไอได้ ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่อาจรับรองได้ว่า ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ไอที่ตนถือได้บนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล และไม่อาจรับรองราคาที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับจากการขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเร็ลเอ็กซ์ไอที่ตนถือได้ โดยตัวอย่างปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาตลาดโทเคนดิจิทัลมี ดังต่อไปนี้



- 1) ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดการณ์ไว้ ฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 2) การเผยแพร่รายงานการวิจัยเกี่ยวกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่ม คอนโดมิเนียมหรือ Serviced Apartment
- 3) การเปลี่ยนแปลงการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นในบริเวณใกล้เคียง
- 4) การคาดการณ์ของสื่อต่าง ๆ หรืออุตสาหกรรมการลงทุน ซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มคอนโดมิเนียม หรือ Serviced Apartment
- 5) อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- 6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล หรือการตรากฎหมายใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
- 7) ความผันผวนของราคาและปริมาณการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ ดิจิทัล
- 8) สภาวะตลาดและเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม รวมถึงสภาวะปัจจุบันของตลาดสินเชื่อ ตลาดทุน
- 9) กลไกการเผาทำลายโทเคนดิจิทัล (Burn) ตามข้อ 2.3.5 จะทำให้ปริมาณโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียล เอ็กซ์ในตลาดลดลงเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและราคาในช่วงปี ท้ายของโครงการ

ทั้งนี้ ปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างที่อาจส่งผลในแง่ลบต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เท่านั้น ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่ามีปัจจัยอื่นใดหรือไม่ ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน

**ความเสี่ยงที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะจดทะเบียนโทเคนดิจิทัลในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ทำให้โทเคน ดิจิทัลที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแต่ละแห่งอาจมีราคาซื้อขายไม่เท่ากัน**

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลนำโทเคนดิจิทัลเข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง การซื้อขายโท เคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจะเป็นไปตามกลไกตลาด กล่าวคือเป็นไปตามสภาพคล่อง และความ ต้องการของผู้ลงทุนในแต่ละศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายโทเคนดิจิทัลในแต่ละศูนย์ซื้อขาย สินทรัพย์ดิจิทัล ณ ขณะใดขณะหนึ่งมีราคาไม่เท่ากัน

อย่างไรก็ดี หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมายัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และใน กรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคน ดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออก โทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป



ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากโทเคนดิจิทัล หรือนักลงทุนเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์

อัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนต้องการผลตอบแทนจากโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ เพิ่มขึ้นหรือเลือกลงทุนในรูปแบบอื่นที่ได้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งทำให้อาจมีผลกระทบต่อราคาของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ในตลาดรอง

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์

กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับ เทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต

ในปัจจุบันโทเคนดิจิทัล (ซึ่งรวมถึงโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์) ตลอดจนเทคโนโลยีบล็อกเชน TKX Chain ที่จะนำมาใช้เพื่อออกโทเคนดิจิทัลในการเสนอขายครั้งนี้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้กฎระเบียบที่บังคับใช้ควบคุมมีความแตกต่าง และอาจเกิดความขัดแย้งระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและกฎหมายของต่างประเทศ นอกจากนี้ กฎระเบียบที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน และคลุมเครือในบางประเด็น ทำให้หน่วยงานกำกับดูแลของประเทศไทยและต่างประเทศอาจมีการออกกฎหมาย กฎเกณฑ์ คำแนะนำ แนวทาง วิธีปฏิบัติ คำวินิจฉัย หรือมาตรการอื่นเพิ่มเติมในอนาคต (รวมถึงการบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่ในทางที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านลบ) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเข้าถึงตลาดซื้อขาย หรือศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่มีการซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ตลอดจนโครงสร้าง สิทธิ มูลค่า และความสามารถในการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้หากผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่ต้องอาศัยการตีความ หรือที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้น ได้อาจก่อให้เกิดผลลัพธ์ทางลบในทางกฎหมาย เช่น ค่าปรับทางปกครอง เป็นต้น

ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยึดถือการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การติดมัลแวร์หรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้ออกโทเคนดิจิทัล

การละเมิดความปลอดภัยมัลแวร์คอมพิวเตอร์ และการบุกรุกด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) เป็นปัญหาที่พบได้บ่อยนับแต่มีการเริ่มพัฒนาเครือข่ายบล็อกเชนเป็นต้นมา การละเมิดความปลอดภัยด้วยการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ หมายถึง ความพยายามที่จะเข้าถึงข้อมูลหรือระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือเจตนาให้เกิดการทำงานที่ผิดปกติ หรือความสูญหาย หรือเสียหายของข้อมูลซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์อื่น ๆ รวมถึงการติดไวรัสคอมพิวเตอร์ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม ซึ่งอาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อซอฟต์แวร์ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ซึ่งอยู่บน TKX Chain และส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล อย่างไรก็ตามการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์นั้น ดำเนินการโดยใช้ TKX Chain ซึ่งเป็นบล็อกเชนที่ให้บริการโดยผู้ให้บริการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และรองรับการใช้งานในรูปแบบ Enterprise-Grade มีมาตรฐานในการออกแบบระบบเพื่อความปลอดภัย และมีการตรวจสอบจุดอ่อนด้านความปลอดภัยโดยบริษัทภายนอกที่น่าเชื่อถือก่อนจะขึ้นให้บริการ ผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงมองว่าความเสี่ยงคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์สำหรับโครงการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลนี้มีความเป็นไปได้น้อย



## ปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ

### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) ซึ่งทำให้งบการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้ออกโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

**ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทย และมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)**

เนื่องจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย จึงมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษีหากผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี ทั้งนี้ จากแนวทางการบันทึกบัญชีที่จะบันทึกผลตอบแทนที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เป็นรายจ่ายและผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวทางในการจ่ายกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเกือบทั้งหมดให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทำให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีแนวโน้มที่จะไม่มีกำไรสุทธิที่จะนำไปคำนวณภาษีในแต่ละงวดในช่วงปีแรก ๆ ของโครงการ อีกทั้งตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มาตรา 65 จัตวา ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น สามารถนำผลขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีก่อน ๆ ยกมาไม่เกิน 5 ปีก่อนรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะต้องชำระได้ (Tax Loss Carry Forward)

อย่างไรก็ดี ในช่วงปีที่ 6-10 ของโครงการ ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องเริ่มนำทรัพย์สินออกมาจำหน่ายตามแผนงาน ทำให้เกิดผลตอบแทนที่จ่ายและกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้น โดยแม้ว่า เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะสามารถนำ Tax Loss Carry Forward มาใช้หักกลบลดภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ แต่ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ก็อาจมีแนวโน้มที่จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วงปีท้าย ๆ ที่มีการรับรู้ผลกำไรที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการมากขึ้นตามแผนงาน ซึ่ง เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องกันเงินสำรองไว้ส่วนหนึ่งสำหรับชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับในงวด ดังกล่าวจะลดลงตามจำนวนเงินที่กันสำรอง

### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือซื้อขายโทเคนดิจิทัล โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีของผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิม หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ออกโทเคนดิจิทัลในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขายโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตรา





ค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล หรือ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

### ความเสี่ยงทางการเมือง

จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยเคยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย เช่น เงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติลดลง ดังนั้นในกรณีที่เกิดปัญหาทางการเมืองอีกในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อทางลอบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้

## การจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล

ปัจจุบันผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้นำโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนบนศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล อันได้แก่

- 1) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub)
- 2) บริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)
- 3) บริษัท หลักรทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

ซึ่งเป็นผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลจากกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลโดยสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## เงื่อนไขในการซื้อขายและการโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลในตลาดรอง

เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแล ติดตาม และคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซื้อ ขาย และโอนเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ในตลาดรองผ่านศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. และกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเท่านั้น โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลยังไม่อนุญาตให้มีการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ ไปยังกระเป๋าอิเล็กทรอนิกส์ (Digital Wallet) ที่ไม่ได้เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้

ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสามารถเลือกได้ว่าจะโอนโทเคนดิจิทัลของตนใน Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล หรือคงสภาพโทเคนดิจิทัลไว้แบบเดิม

อย่างไรก็ดีหากผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ทำการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ไปยังศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลแล้ว จะไม่สามารถโอนกลับมาไปยัง Digital Wallet ที่เปิดไว้กับผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ และในกรณีที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์เข้าจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลมากกว่า 1 แห่ง ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่สามารถโอนโทเคนระหว่างศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบ รวมทั้งค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ต่อไป



## ข้อมูลเพิ่มเติม

### เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง

เอกสารแนบที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ ประกอบด้วย

1. เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA
2. เอกสารแนบ 2 สรุปสัญญารับประกันรายรับสุทธิ
3. เอกสารแนบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. เอกสารแนบ 4 ความคิดเห็นของทรัสต์
5. เอกสารแนบ 5 หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล





**ส่วนที่ 5**  
**เอกสารแนบ**  
**และเอกสารที่เกี่ยวข้อง**



# เอกสารแนบ 1

## สรุปสาระสำคัญของสัญญา RSTA

คู่สัญญา	1. บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ 2. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และ อักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
สินทรัพย์ที่ ขาย	<p>ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะ ขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับโอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่ง รายได้ที่จะเกิดจากกลุ่มห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 2 ของสัญญา RSTA และเอกสารแนบท้าย 2 ของหนังสือชี้ชวน ("กลุ่มห้องชุด") ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มห้องชุดออกให้เช่า ขาย โอน หรือหา ประโยชน์ด้วยวิธีการใด ๆ หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ</li><li>2) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีและผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าห้องชุดก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และ ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ</li><li>3) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มห้องชุด ซึ่งรวมถึงส่วนเงินมัดจำจากการขายห้องชุดดังกล่าว หลังจาก หักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li><li>4) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุด (ซึ่งในกรณีของกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน จะต้องนำค่า สินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์ก่อน) และ</li><li>5) เงินประกันผลตอบแทนที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาประกันผลตอบแทน (เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ")</li></ol> <p>ทั้งนี้ เงินมัดจำค่าเช่าที่ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ต้องส่งคืนให้แก่ผู้เช่าห้องชุด ผู้จองห้องชุด หรือผู้ซื้อ ห้องชุด (แล้วแต่กรณี) ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</p> <p>"ห้องชุด" หมายถึง ห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งในกลุ่มห้องชุด</p> <p>"สัญญาเช่าห้องชุด" หมายถึง สัญญาเช่าห้องชุดห้องหนึ่งห้องใดหรือหลายห้อง รวมถึงสัญญาดังกล่าว ข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม แทนที่การขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป</p> <p>"สัญญาประกันผลตอบแทน" หมายถึง สัญญาประกันผลตอบแทนฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2566 ระหว่างผู้ขาย กระแสรายรับและบริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่ จะได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาออกไป</p> <p>"เงินมัดจำค่าเช่า" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าห้องชุดและมีหน้าที่</p>



	<p>ต้องส่งคืนผู้เช่าห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าห้องชุด</p> <p>"เงินมัดจำจากการขายห้องชุด" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้จองหรือผู้จะซื้อห้องชุด และผู้ขายกระแสรายรับไม่มีหน้าที่ต้องคืนให้แก่ผู้จองหรือผู้จะซื้อห้องชุดตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด</p>
<p>เงื่อนไข บังคับก่อน</p>	<p>1. เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนเพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</li><li>(2) สัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุดระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและเจ้าของกรรมสิทธิ์กลุ่มห้องชุดมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายกลุ่มห้องชุด</li><li>(3) การเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญและความสมบูรณ์ของสัญญาที่สำคัญ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) (ยกเว้นสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย) และ ณ วันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ สัญญาที่สำคัญมีผลบังคับตามกฎหมาย ก่อให้เกิดพันธะหน้าที่ที่ผูกพันคู่สัญญาและสามารถบังคับคู่สัญญาได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญ</li><li>(4) ผู้ขายกระแสรายรับได้ดำเนินการนำส่งเอกสารต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา RSTA และ</li><li>(5) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้สำเร็จ</li></ul> <p>2. ในกรณีที่ไม่มีกรณิดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลาอนานกว่านั้น ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ</p>
<p>ภาระผูกพัน ของผู้ขาย กระแสรายรับก่อน วันที่มีการซื้อ ขายกระแสรายรับ สำเร็จ</p>	<p>1. ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) ธรรมนูญมีประกันภัยที่ผู้ขายกระแสรายรับจัดให้มีตามที่ระบุไว้ในหัวข้อประกันภัย และ</li><li>(2) สัญญาที่สำคัญ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับ</li></ul> <p>ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA</p>



<p>สิทธิและความเสี่ยง</p>	<p>สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับและมีใช้การก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับ นับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือโอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง</p>
<p>การส่งมอบกระแสรายรับ</p>	<p>1. นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มห้องชุด โดยการส่งมอบเงินกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนภายในวันที่ 10 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาของสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง</p> <p>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)</p> <p>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของผู้ขายกระแสรายรับ – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ + เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากสัญญารับประกันผลตอบแทน (ถ้ามี)</p> <p>บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)</p> <p>ส่งมอบเงินจำนวน [ · ] บาท ("ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ")</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ซื้อกระแสรายรับมีความเห็นว่ากระแสรายรับสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับไม่เพียงพอสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถดำเนินการแจ้งไปยังผู้ขายกระแสรายรับเพื่อปรับปรุงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับได้ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ต้องได้รับอนุมัติจากกรัสตี</p> <p>3. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p> <p>4. "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p>
<p>ภาระผูกพันที่สำคัญอื่นๆของผู้ขายกระแสรายรับ</p>	<p>1. ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง</p> <p>(ก) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA</p> <p>(ข) ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดส่งรายงานสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนที่สามารถอ้างอิงกับกระแสรายรับที่ส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับในแต่ละเดือน</p> <p>(ค) ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มห้องชุด งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับสำเนาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่า สัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะ</p>



ซื้อจะขายห้องชุด ("สัญญาห้องชุด") หรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง รงับ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาห้องชุด สัญญาฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่า ผู้จอง หรือ ผู้จะซื้อ รายใหม่ใด ๆ และ สำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าว ที่สำคัญซึ่งได้ส่งตามสัญญาห้องชุด ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA

(ง) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ดำเนินการใด ๆ รวมถึงการเข้าทำสัญญาห้องชุด ซึ่งมีผลเป็นการ ขัดหรือแย้งกับนโยบายการจัดการทรัพย์สินขาย การให้เข้ากลุ่มห้องชุดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาห้องชุด

(จ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่ก่อให้เกิดภาวะผูกพันใด ๆ บนกลุ่มห้องชุด เว้นแต่เรื่องที่กำหนดไว้ใน หนังสือชี้ชวน และ/หรือ เป็นไปตามมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ฉ) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการหรือจัดการตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้ ดำเนินการขายกลุ่มห้องชุดตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

(ช) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่า สอบทานรายงานการประเมินมูลค่า บริหารจัดการ ดูแลรักษา ซ่อมแซม และตรวจสอบกลุ่มห้องชุดให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ประสานงานและสอบทานการปฏิบัติงานของบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และตัวแทนนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแบบ 2 ของสัญญา RSTA

(ซ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่ม ห้องชุด และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA

(ฌ) ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามสัญญาที่สำคัญทั้งหมดซึ่งก่อให้เกิดและ/หรือเกี่ยวข้องกับ กระแสรายรับ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา RSTA สัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญา บริหารกลุ่มห้องชุด สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย และสัญญาห้องชุด ซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้เข้า ทำหรือจะได้อำนาจกับบุคคลใด (สัญญาดังกล่าวทั้งหมด เรียกว่า "สัญญาที่สำคัญ") รวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียงการชำระเงินหรือค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตัวแทนขายหรือ บุคคลอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องนั้น และผู้ขายกระแสรายรับ ต้องไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็น สำคัญ เว้นแต่ได้รับความ ยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อกระแสรายรับก่อน

2. ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ ทราบ มา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่สมเหตุสมผลที่จะทำสัญญาที่สำคัญ เป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับ อย่างสมบูรณ์หรือสิ้นสุดลง การที่ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาไม่ชำระค่าตอบแทน หรือหนี้เงินใด ๆ ตามสัญญาที่สำคัญดังกล่าว การผิดสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาที่สำคัญ สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ ที่จะทำให้ภาวะผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ภายใต้สัญญาที่สำคัญถูกระงับ หรือไม่สามารถบังคับได้ความเสียหายที่เกิดขึ้น กับกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับยังถือกรรมสิทธิ์ ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับคำสั่งใหม่ทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง กับกลุ่มห้องชุด การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในสาระสำคัญ การยกเลิกหรือการเสนอให้มีการ





	<p>แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมสัมพันธ์กันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีค่าชดเชย ค่าพิพาทฯ หรือค่าตัดสินจะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p>
<b>ประกันภัย</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มีและรักษาไว้ซึ่งการทำกรรมสัมพันธ์กันภัยดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(1) ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน</li><li>(2) การประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก</li><li>(3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (รวมเรียกว่า "กรรมสัมพันธ์กันภัย")</li></ol></li></ol> <p>ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มห้องชุดกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ซื้อกระแสรายรับเห็นชอบอย่างเหมาะสมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับ และกรรมสัมพันธ์กันภัยเหล่านี้จะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง หากผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมสัมพันธ์กันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินมาใช้ในการซ่อมแซมกลุ่มห้องชุดจนเสร็จสมบูรณ์</li></ol>
<b>ค่าเสียหาย</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li><li>2. ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อากรแสตมป์ ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงสัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับ ภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นความผิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li></ol>
<b>การสิ้นสุดของสัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA</li><li>2. สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันทีเมื่อมีการขายกลุ่มห้องชุดทั้งหมดที่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติผู้ถือหุ้นสามัญ และ/หรือ มติผู้ถือหุ้นสามัญตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติผู้ถือหุ้นสามัญแล้ว</li><li>3. หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา</li></ol>



	<p>RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มห้องชุด ในกรณีดังกล่าวคู่สัญญาตกลงที่จะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก เพื่อให้มั่นใจว่าขั้นตอนการขายกลุ่มห้องชุดในกรณีพิพาทนั้น</p> <p>จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของหนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มห้องชุดที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมิใช่เงื่อนไขให้ผู้ชื้อนำเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) รวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ชื้อนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA และสัญญา RSTA จะถือว่าสิ้นสุดเมื่อผู้ขายกระแสรายรับได้นำส่งเงินที่ได้จากการขายกลุ่มห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายกลุ่มห้องชุดและสัญญา RSTA</p> <p>4. เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาสอง (2) ไตรมาสติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ซื้อกระแสรายรับผิดนัดชำระเงินตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่าสอง (2) ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวนภายหลังจากที่ได้รับกระแสรายรับจากผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ขายกระแสรายรับจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องได้รับความยินยอมในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA เป็นลายลักษณ์อักษรจากทนายทนายก่อน</p> <p>6. การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลดปล่อยทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข</p>
<b>การโอนสิทธิ</b>	เว้นแต่กรณีตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถโอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือโอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน
<b>หนังสือบอกกล่าว</b>	<p>หนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ที่ได้รับระบุไว้ในสัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุพิพาทตามหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามสัญญาก่อตั้งทนาย ผู้ซื้อกระแสรายรับมอบอำนาจให้ทนายเป็นตัวแทนผู้ซื้อกระแสรายรับในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้</p>
<b>กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจ</b>	<p>1. สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p> <p>ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจจำเพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับ สัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA</p>





## เอกสารแนบ 2

### สรุปสัญญารับประกันรายรับสุทธิ

คู่สัญญา	1. บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ("ผู้รับประกันรายรับสุทธิ") 2. บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("เจ้าของกลุ่มห้องชุด") (ผู้รับประกันรายรับสุทธิและเจ้าของกลุ่มห้องชุด ในเอกสารแนบนี้จะรวมเรียกว่า "คู่สัญญา")
คำนิยาม	หากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้คำนิยามที่ได้กำหนดไว้ในส่วนคำจำกัดความ อภิธานศัพท์เฉพาะ และอักษรย่อ ของหนังสือชี้ชวน
ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายรับได้	กลุ่มห้องชุดที่อยู่ภายใต้การรับประกันรายรับสุทธิภายใต้สัญญานี้เป็นไปตามเอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "กลุ่มห้องชุด")
วงเงินรับประกัน	1) สำหรับปีที่ 1 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ 95,999,998.64 บาท (เก้าสิบล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทหกสิบล้านสี่สตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 2) สำหรับปีที่ 2 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.25 ของมูลค่าโครงการ หรือ 101,999,998.56 บาท (หนึ่งร้อยหนึ่งล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบล้านหกสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 3) สำหรับปีที่ 3 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.50 ของมูลค่าโครงการ หรือ 107,999,998.47 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบล้านเจ็ดสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 4) สำหรับปีที่ 4 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 4.75 ของมูลค่าโครงการ หรือ 113,999,998.39 บาท (หนึ่งร้อยสิบสามล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสามสิบล้านเก้าสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า 5) สำหรับปีที่ 5 ของโครงการ รับประกันรายรับสุทธิในอัตราร้อยละ 5.00 ของมูลค่าโครงการ หรือ 119,999,998.30 บาท (หนึ่งร้อยสิบเก้าล้านเก้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสามสิบล้านสตางค์) แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า (“วงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี”)  “มูลค่าของโครงการ” หมายถึง มูลค่าการระดมทุนของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ซึ่งเป็นการระดมทุนเพื่อลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการจากเจ้าของกลุ่มห้องชุด โดยกำหนดให้ทุก ๆ ไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดในปีของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดการคำนวณที่จะได้กำหนดไว้ในข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ (“รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด”) กับวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ กรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดมีจำนวนน้อยกว่า



	<p>วงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะต้องดำเนินการชดเชยส่วนต่างตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ เพื่อให้เจ้าของกลุ่มห้องชุดสามารถส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA</p>
<p>ข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิ</p>	<p>1. ในกรณีที่รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุดน้อยกว่ารายรับสุทธิขั้นต่ำที่รับประกัน</p> <p>รายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเจ้าของกลุ่มห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) – ค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับตามสัญญา RSTA – เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ</p> <p>ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงจะชำระจำนวนเงินส่วนต่างระหว่างจำนวนวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปีและรายได้สุทธิที่เกิดจากกลุ่มห้องชุด ทั้งนี้ ผู้รับประกันต้องรับผิดชอบไม่เกินจำนวนวงเงินประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี ("Shortfall") ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรณีที่แตกต่างกัน เป็นเหตุมาจากกรณีใดต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(ก) มีห้องชุดใดในกลุ่มห้องชุดที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ</li><li>(ข) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือเลิกสัญญาที่กำหนด</li><li>(ค) สัญญาเช่าห้องชุดระหว่างผู้เช่าห้องชุดและเจ้าของกลุ่มห้องชุด (หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สินที่เจ้าของกลุ่มห้องชุดจะได้ว่าจ้างเพื่อบริหารจัดการกลุ่มห้องชุด) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก่อนที่ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิจะสิ้นสุด</li></ul> <p>2. ในกรณีที่มี Shortfall ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกลงรับผิดชอบในฐานะผู้รับประกันภายใต้สัญญานี้ และในฐานะลูกหนี้ร่วมในหนี้ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าห้องชุด ค่าใช้จ่าย และค่าบำรุงส่วนกลาง รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าห้องชุดในกลุ่มห้องชุด ซึ่งผู้เช่าห้องชุดมีต่อเจ้าของกลุ่มห้องชุดตลอดระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิ ทั้งนี้ ไม่เกินวงเงินรับประกันรายรับสุทธิสูงสุดต่อปี โดยผู้รับประกันรายรับสุทธิจะต้องส่งมอบเงินเท่ากับจำนวน Shortfall และหนี้ใด ๆ ที่อยู่ภายใต้การรับประกันให้แก่เจ้าของกลุ่มห้องชุดภายใน 15 วันโดยการโอนเข้าบัญชีของเจ้าของกลุ่มห้องชุด</p> <p>3. ในกรณีที่ปีโครงการที่ 1 มีจำนวนวันรวมไม่ครบตามปีปฏิทิน ผู้รับประกันรายรับสุทธิจะ ดำเนินการคำนวณวงเงินรับประกันตามสัดส่วน (Pro-Rata) ตามจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งคริสตจนถึงวันที่สิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 1 เท่านั้น</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. การระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์สำเร็จ</li><li>2. การซื้อขายกระแสรายรับระหว่างเจ้าของกลุ่มห้องชุดและผู้ออกโทเคนดิจิทัลสำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA เจ้าของกลุ่มห้องชุดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในกลุ่มห้องชุด</li></ol>



ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิตก	ผู้รับประกันรายรับสุทธิตกจะดำเนินการตามข้อตกลงรับประกันรายรับสุทธิตกที่ระบุไว้ในสัญญาตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่มีการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลสำเร็จจนถึงปีที่ 5 ของโครงการ ("ระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิตก") กองทรัสต์ หมายถึง กองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เร็ลเอ็กซ์ ซึ่งจะถูกจัดตั้งขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เร็ลเอ็กซ์
การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกสัญญา	สัญญารับประกันรายรับสุทธิตกจะสิ้นสุดทันทีเมื่อระยะเวลารับประกันรายรับสุทธิตกสิ้นสุดคู่สัญญาอาจตกลงเลิกสัญญาก่อนสัญญาจะสิ้นสุดตามวรรคแรกได้โดยทำเป็นหนังสือ และลงนามคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
หนังสือบอกกล่าว	หนังสือบอกกล่าวและการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งมอบให้แก่คู่สัญญา โดยให้บุคคลนำส่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่หรือที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือที่จะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาอื่นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในภายหลัง ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามหนังสือชี้ชวนและ/หรือตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เจ้าของกลุ่มห้องชุดมอบอำนาจให้ทรัสต์เป็นตัวแทนเจ้าของกลุ่มห้องชุดในการส่งหนังสือบอกกล่าว การใช้สิทธิ และการติดต่อสื่อสารอื่นใดตามสัญญานี้
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย





# เอกสารแบบ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ฉบับลงนาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์

ลงวันที่

11 กันยายน 2566

ระหว่าง

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(ในฐานะทรัสต์)

และ

บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

(ในฐานะผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ก่อตั้งทรัสต์)

และ

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

(ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล)



## สารบัญ

1. คำจำกัดความ .....	2
2. การก่อตั้งทรัสต์ .....	6
3. ผู้รับประโยชน์ .....	9
4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์ .....	9
5. ทวิพหุสินของกองทรัสต์ .....	10
6. การมีผิดนัด .....	11
7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ .....	14
8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ .....	15
9. การแต่งตั้ง เจื่อนไข วิธี การเปลี่ยนแปลง และคำขอขบวนของทรัสต์ .....	16
10. สักล หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ .....	19
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย .....	19
12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา .....	21
13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกของทรัสต์ .....	22
14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำน่าย และจัดสรรทรัสต์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด .....	22
15. คำบอกกล่าว .....	23
16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ .....	24
17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ .....	24
18. การใช้สิทธิของผู้สัญญา .....	24
19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท .....	24
เอกสารแนบท้าย 1 .....	29
เอกสารแนบท้าย 2 .....	37
เอกสารแนบท้าย 3 .....	40
เอกสารแนบท้าย 4 .....	41
เอกสารแนบท้าย 5 .....	43
เอกสารแนบท้าย 6 .....	44





## สัญญาก่อตั้งทรัสต์

### สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ ("สัญญาก่อตั้งทรัสต์") ฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ระหว่าง

- (1) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105535048398 ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะทรัสต์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือนางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม และ นางสาววิมล พิศุขเจริญ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ทรัสต์")
- (2) บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105565080605 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 ซึ่งเป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ และเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือนายวีรพงษ์ ขุติภัทร์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "ผู้ออกโทเคนดิจิทัล" หรือ "ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และ
- (3) บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105564003241 ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสต์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้มีอำนาจลงนามคือนางสาวจิตตินันท์ ชาติสีหราช (ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกว่า "โทเคน เอกซ์" หรือ "ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล")

ซึ่งต่อไปในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้จะเรียกคู่สัญญาทุกฝ่ายรวมกันว่า "คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่าย"

โดยที่

- ก.วัตถุประสงค์ของกรรมกรรมทุนโดยการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรีลเอ็กซ์ ของผู้ออกโทเคนดิจิทัลนั้น คือ การนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้)
- ข. โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนหนึ่งไปลงทุนในสัญญา RSTA (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ จาก บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("เรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น") ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ โดยที่ เรีล เอสเตท อินทิเกรชั่น จะนำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม



- ค. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลเอ็กซ์ เป็นธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแส รายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน (ตามที่ได้นิยามไว้ ด้านล่างนี้)
- ง. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลเอ็กซ์ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน พระราชบัญญัติทรัสต์ (ตามที่ได้นิยามไว้ ด้านล่างนี้) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังกล่าว โดยการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จเสร็จสิ้น
- จ. ทรัสต์มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัย อำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และมีเจตนาร่วมกันที่จะ ให้ทรัสต์เป็นทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นร้อยละ 100 ใน เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยมีวัตถุประสงค์ ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ตามที่ได้นิยามไว้ด้านล่างนี้) และป้องกันมิให้ทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบ จากทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- ฉ. โทเคน เอกซ์ ในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลเอ็กซ์ ซึ่งมีหน้าที่ กลั่นกรองลักษณะของโทเคนดิจิทัลที่จะเสนอขาย พิจารณาคุณสมบัติของผู้ออกโทเคนดิจิทัล และตรวจสอบ ความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน หรือข้อมูลอื่นใดนั้น ประสงค์ที่จะช่วยจัดเตรียมข้อมูลและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่ กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1. คำจำกัดความ
  - 1.1 เว้นแต่ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือหนังสือชี้ชวนจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ด้วยคำที่ใช้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ให้มีคำจำกัดความดังต่อไปนี้
 

"กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลต่อประชาชน"	หมายถึง	พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กจ. 15/2561 และ ประกาศอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ตามที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม)
"กลุ่มบุคคลเดียวกัน"	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564

"กองทรัสต์"	หมายถึง	ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนไทยเคนดิจีทิลเพื่อการลงทุนเวียดนามเอ็กซ์
"คณะกรรมการ ก.ล.ด."	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
"โครงการโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	โครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเวียดนามเอ็กซ์
"ทรัพย์สินของกองทรัสต์"	หมายถึง	หุ้นร้อยละ 100 ใน เวลด์ เอเชีย เอคซิโพนันซ์ โดยที่ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 ราย ซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้นอีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น
"ทรัพย์สินโครงการ"	หมายถึง	ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน พรีเมียมพาร์ค ห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ภูเก็ต และห้องชุดโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตามจำนวนห้องและรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 2 ของหนังสือชี้ชวน
"โทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเวียดนามเอ็กซ์ ที่เสนอขายภายใต้หนังสือชี้ชวน
"นายทะเบียนผู้รับประโยชน์"	หมายถึง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ บุคคลที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
"บัญชี"	หมายถึง	บัญชี งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ รวมถึงงบการเงินแบบย่อ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
"ประกาศ กข. 1/2553"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กข. 9/2552"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม



"ประกาศ กจ. 15/2561"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 15/2561 เรื่อง การเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศ กร. 23/2564"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 23/2564 เรื่อง การกำหนดประเภทธุรกรรมในตลาดทุนให้ ใช้ทรัสต์ได้
"ประกาศ กร. 5/2564"	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 5/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแส รายรับจากอสังหาริมทรัพย์
"ประกาศ สข. 4/2553"	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ที่ สข. 4/2553 เรื่อง รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ผู้มีหน้าที่"	หมายถึง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น
"ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กช์ แอน ในช่วงเวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 3 ของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้
"ผู้ถือโทเคนดิจิทัล"	หมายถึง	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กช์
"ผู้บริหาร"	หมายถึง	ผู้บริหาร ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564
"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่"	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 5/2564
"พระราชบัญญัติทรัสต์"	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"รอบบัญชีของกองทรัสต์"	หมายถึง	รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อ 2.6
"สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย"	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย ซึ่ง เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้เข้า ทำหรือจะได้เข้าทำกับตัวแทนขาย (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ดังกล่าว)
"สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด"	หมายถึง	สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่ง เจริญ เอสเตท อินทิเกรชั่น ได้เข้า ทำหรือจะได้เข้าทำกับ HHR (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญา ดังกล่าว)





"สัญญารับประกันผลตอบแทน"	หมายถึง	สัญญารับประกันผลตอบแทน ซึ่ง เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ได้เข้าทำหรือจะเข้าทำกับผู้รับประกันผลตอบแทน (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาดังกล่าว)
"สัญญา RSTA"	หมายถึง	สัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ระหว่าง เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น และผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
"สำนักงาน ก.ล.ต."	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"หนังสือชี้ชวน"	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเบิร์กซ์ (ซึ่งส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญ และส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล ของหนังสือชี้ชวน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตามที่ได้แนบมาเป็นเอกสารแนบท้าย 5)
"หุ้นร้อยละ 100"	หมายถึง	หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ไปด้วยจำนวน 2 หุ้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายไทยที่กำหนดให้บริษัทต้องมีผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 2 ราย หนึ่งในกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ถือหุ้นอีก 2 หุ้นที่เหลือ ได้แก่ (1) นางทิพาพรรณ ภักธวิกรม และ (2) นายเกร์ อิชยพฤกษ์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์มอบหมาย ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์และบุคคลอื่นใดที่กำหนดโดยทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น สำเร็จภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล
"เหตุสุดวิสัย"	หมายถึง	เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดภัยพิบัติโดยไม่อาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือ ใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรตามที่อาจคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นแล้ว

\*ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคน ให้มีความหมายตามที่ระบุไว้ในวรรค 2 ของข้อ 4.1(ค) ดิจิทัล"

1.2 การตีความ

ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

1.2.1 การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมาย หมายถึง การอ้างถึงพระราชบัญญัติ บทบัญญัติ หรือกฎหมายที่ได้มีการแก้ไข หรือตราใช้ใหม่เป็นครั้งคราวไป โดยบทบัญญัติอื่น (ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) และรวมไปถึงกฎหมาย หรือบทบัญญัติใด ๆ ที่ได้มีการตราใช้ใหม่ (ไม่ว่าจะ



- ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือไม่) โดยคำสั่ง พระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศ  
บทบัญญัติ หรือกฎหมายลำดับรองภายใต้กฎหมาย หรือบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.2 การอ้างถึงเอกสารใด (รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) หมายถึง การอ้างถึงเอกสารดังกล่าวตามที่ได้มีการ  
แก้ไข รวบรวม เพิ่มเติม ปรับปรุง หรือแทนที่เป็นครั้งคราวไป
- 1.2.3 การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือข้อสัญญา หมายถึง การอ้างถึงข้อความเบื้องต้น ตาราง หรือ  
ข้อสัญญาของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการอ้างถึงย่อหน้าใดในตาราง หมายถึง การอ้างถึงย่อหน้าใน  
ตารางนั้น เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 1.2.4 เอกสารแนบท้ายที่ได้ลงนามกำกับไว้โดยคู่สัญญา ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณี  
ที่เกิดการขัดแย้งระหว่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กับเอกสารอื่น ๆ ให้นำหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้  
มาใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม หากมีข้อความที่ขัดแย้ง ไม่ตรงกันระหว่างข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้  
กับเอกสารแนบท้าย คู่สัญญาตกลงให้ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือข้อความใน  
เอกสารแนบท้ายดังกล่าว
- 1.2.5 นิยามคำว่า "ผู้รับประโยชน์" หรือ "ผู้ลงทุน" ในข้อ 1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ตีความรวมถึง  
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ที่จะเข้ามาเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ในอนาคต
- ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัย คู่สัญญาตกลงให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีผลบังคับเหนือความเข้าใจ และ/หรือ เอกสาร  
อื่นใดที่ทำขึ้นก่อนหน้าเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัสต์ระหว่างคู่สัญญา
2. การก่อตั้งทรัสต์
- 2.1 ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร
- 2.1.1 ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเล่นชอร์ตโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ เป็นกองทรัสต์ตาม  
พระราชบัญญัติทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์นี้จะมีผล  
สมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100  
ในเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น สำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดย  
ที่ทรัสต์ตกลงจะจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2.1.2 กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การ  
จัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏใน  
รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1
- ทั้งนี้ ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่  
ในการติดตาม ดูแล รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้เป็นไปตามกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน โดยการอ้างอิงจากข้อมูลซึ่งผู้ให้บริการระบบเล่นชอร์ต  
โทเคนดิจิทัลส่งมอบให้แก่ทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(ง) ของเอกสารแนบท้าย 4<sup>w</sup>

ส่วนผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่หนังสือชี้ชวน กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนกำหนด รวมตลอดถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.1.3 ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริตเยี่ยงผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ และด้วยความชำนาญ โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ (ถ้ามี) และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

## 2.2 ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

### 2.2.1 ชื่อ

ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ คือ ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Trust for RealX Investment Tokens อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว


### 2.2.2 อายุ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นจนถึงวันที่ครบกำหนดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล (Maturity) หรือเมื่อครบอายุของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ เว้นแต่กรณีที่มีการขยายอายุโครงการโทเคนดิจิทัล ให้กองทรัสต์ยังคงอยู่จนกว่าจะสามารถจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือวันที่เลิกกองทรัสต์โดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือโดยผลของกฎหมาย

### 2.2.3 ประเภท

ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจ ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และกฎหมายทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

### 2.2.4 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลก่อตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ กร. 23/2564 ในการคุ้มครองและเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือยกภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล 





### 2.3 วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น สำเร็จเสร็จสิ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น) ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจาก (ก) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA และ (ข) เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ และ (ค) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิด ปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ก่อน

ทั้งนี้ การดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ตามวรรคหนึ่ง จะต้องไม่เกิน 15 วันนับแต่วันที่เปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

### 2.4 ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เวิลด์ เอเชีย เอชพีเอช จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณีย์ ชั้น 12 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 081-260-1000

โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

### 2.5 ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า 1 ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หมายเลขโทรศัพท์ 02-949-1500

ทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดและได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศ กษ. 9/2552 โดยทรัสต์จะดำเนินการในฐานะทรัสต์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัสต์มีใบอนุญาตการเป็นทรัสต์เลขที่ ท-0042-02 มีผลเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556 และหนังสือจากสำนักงาน ก.ล.ต. เลขที่ กสค.กษ. 1310/2555 เรื่อง การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2565



ทรัสต์ดังกล่าวที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งผู้ถือ  
โทเคนดิจิทัลได้ออนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจเพื่อประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้รับประโยชน์ตาม  
ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือที่อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป และตามหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่  
เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6 รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

3. ผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์ คือ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

4. ลักษณะพิเศษของทรัสต์ สิทธิของผู้รับประโยชน์

4.1 ลักษณะพิเศษของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ (Trust for RealX Investment Tokens)

เนื่องจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์นั้น เป็นธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลที่อ้างอิง  
หรือมีกระแสรับจากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ประกาศ กว. 23/2564 และกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคน  
ดิจิทัลต่อประชาชน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้  
เพื่อคุ้มครองผู้ถือโทเคนดิจิทัล และป้องกันมิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน  
โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือ  
โทเคนดิจิทัล

ดังนั้น ทรัสต์สำหรับธุรกรรมการลงทุนซื้อขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์นั้น มีลักษณะพิเศษแตกต่างจาก  
กองทรัสต์อื่น ๆ ซึ่งก่อตั้งภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจน กฎ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจ  
แห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

(ก) สิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์

ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสดใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครอง  
จากการถือกรรมสิทธิ์หุ้นของ เรียม เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
โครงการโดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย  
โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้  
หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจาก  
กองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน  
เท่านั้น



- (ง) หน่วยทรัสต์ และโบทรัสต์
- ไม่มีหน่วยทรัสต์และไม่มีโบทรัสต์ โดยผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นไปตามรายชื่อที่ระบุไว้ในทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่จัดทำขึ้นตามข้อ 4.1(ค) สำหรับโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- (ค) ทะเบียนผู้รับประโยชน์
- ทะเบียนผู้รับประโยชน์นั้นให้อ้างอิงจากรายชื่อที่สมบูรณ์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งผ่านการตรวจสอบแล้ว ("ทะเบียนรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล") ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ตามที่นิยามไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยนายทะเบียนผู้รับประโยชน์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์โดยอ้างอิงจากรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ณ เวลาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนายทะเบียนผู้รับประโยชน์อาจมอบหมายการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ และ/หรือ การเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 5.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ หุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น
- ณ วันที่ทรัสต์ได้รับโอนหุ้นนั้น เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น จะเป็นเจ้าของและถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายรับของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์
- ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และหนังสือชี้ชวน ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่ที่จะต้องโอนหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ซึ่งภายหลังจากการรับโอนดังกล่าว ทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 และบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยอีก 2 รายซึ่งทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งถือหุ้น อีกรายละ 1 หุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีสิทธิในฐานะของผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น) ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ (1) การซื้อขายกระแสรายรับ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าเช่าและรายได้จากการขายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ) สำเร็จตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA (2) เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ได้นำเงินที่ได้รับจากการขายกระแสรายรับตามสัญญา RSTA ไปซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม และ (3) ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น กับกระทรวงพาณิชย์ โดยกำหนดให้การเปิด ปิดบัญชีธนาคาร และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ก่อน
- 5.2 ทรัสต์เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์จึงมิได้มีหน้าที่ในการบริหารจัดการเรียล เอเชีย อินทิเกรชั่นแต่อย่างใด



5.3 การดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (ก) แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามสภาพที่เป็นอยู่ (As is where is)
- (ข) เก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแลการเบิกจ่าย และจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ทรัสต์จะต้องเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารการทำธุรกรรมซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ เว้นแต่โดยลักษณะของทรัพย์สินนั้นไม่สามารถเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของทรัสต์ได้ หรือเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ที่สำนักงานของผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งทรัสต์แต่งตั้งตามข้อ 5.4
- (ง) ทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบโดยพลันเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

5.4 การตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

- (ก) ทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ซึ่งมีความน่าเชื่อถือและมีคุณสมบัติ เพื่อเป็นผู้ดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ข) การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian Agreement) และแจ้งให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลทราบการแต่งตั้งดังกล่าว
- (ค) ทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian)

5.5 การจัดการผลประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน ดอกผล และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยถือเป็นกรรมสิทธิ์ของทรัสต์ ซึ่งถือในนามของกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และการเก็บรักษาผลประโยชน์ที่ได้รับตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนนั้น เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน

6. กรณีผิดนัด


6.1 ในกรณีที่เกิดเหตุดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด 





- (ก) ในกรณีที่มีผลตอบแทนรายได้มาจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายได้มาจากค่าเช่าทรัพย์สินโครงการสุทธิ ภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายได้ที่ทำกรจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวน แต่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่นำมาชำระเงิน ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่มีผลตอบแทนรายได้มาจากค่าเช่าสุทธิ และ/หรือ ผลตอบแทนรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการสุทธิภายหลังจากคำนวณผลตอบแทนรายได้ที่ทำกรจ่ายตามวิธีการคำนวณที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ของหนังสือชี้ชวนเพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือโทเคนได้ กรณีดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยวิธีการคำนวณดังกล่าวมีการคำนวณดังต่อไปนี้

ผลตอบแทนรายได้รวม = กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าห้องชุด (Rental Deposit) - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้สำหรับการซ่อมแซม (Maintenance Reserve) - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองไว้จ่ายภาษีนิติบุคคล (ถ้ามี) - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล - เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองเงินสดขั้นต่ำ

- (ข) เมื่อเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามสัญญา RSTA ติดต่อกันเกินกว่า 2 ไตรมาสตามกำหนดชำระที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือ ไม่ปฏิบัติตามภาวะผูกพัน และ/หรือ หน้าที่ของตนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA
- (ค) เมื่อ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น เลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุดหรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด หรือ กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่ชำระค่าตอบแทน หรือ หนี้เงินใด ๆ ภายใต้อสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ต้องมีการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุด หรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ตามที่กำหนดในสัญญารับประกันผลตอบแทน สัญญาบริหารกลุ่มห้องชุดและสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย หรือเป็นการเลิกจ้างตัวแทนขายกลุ่มห้องชุด หรือผู้บริหารกลุ่มห้องชุด ซึ่งได้รับมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือหนังสือชี้ชวน
- (ง) เมื่อผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้มีหน้าที่ฯ หรือเพื่อขอให้ผู้มีหน้าที่ฯ ตกเป็นผู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อมีกฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการที่ขัดต่อกฎหมาย อันส่งผลให้ผู้มีหน้าที่ฯ ต้องเลิกประกอบกิจการเป็นระยะเวลาติดต่อกันมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป เว้นแต่กฎหมาย คำสั่ง หรือมติจากหน่วยงานราชการดังกล่าว เป็นการออกโดยเหตุอันถือได้ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่ได้เป็นความผิดและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้มีหน้าที่ฯ เช่น มีภัยพิบัติ โรคระบาด และ/หรือ การจลาจล เป็นต้น
- (ฉ) เมื่อผู้มีหน้าที่ฯ เข้าสู่กระบวนการเลิกกิจการ หรือชำระบัญชี 



- (ข) เมื่อวิธีการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยผู้มีหน้าที่ฯ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามมติของผู้ถือโหนดดิจิทัล
- 6.2 เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่าผู้ถือโหนดดิจิทัลไม่ชำระเงินใด ๆ ตามกำหนดชำระให้แก่ผู้ถือโหนดดิจิทัลเกินกว่า 1 ไตรมาส หรือ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ไม่นำส่งกระแสรายรับให้แก่ผู้ถือโหนดดิจิทัลตามสัญญา RSTA เกินกว่า 1 ไตรมาส ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ถือโหนดดิจิทัล และ/หรือ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น (กรณี เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น เป็นผู้กระทำผิดหน้าที่) ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 30 วัน
- ทั้งนี้ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโหนดดิจิทัลต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดนัดข้างต้นทันทีที่ทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยไม่มีชักช้า
- 6.3 เมื่อเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการดังนี้
- (ก) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายผลตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ภายใต้ข้อ 6.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ข) เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น การเปลี่ยนตัวคู่สัญญา หรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ถือโหนดดิจิทัล และ/หรือ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น มีระหว่างกัน หรือได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโหนดดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโหนดดิจิทัล และ/หรือ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต และ/หรือ
- (ค) อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น และ/หรือ ผู้ถือโหนดดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโหนดดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว
- (ง) เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต



6.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการเนื่องจากมีเหตุฉุกเฉิน

ในกรณีที่ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโดย เวิลด์ เอเชีย เอคซิโพนันเชียล ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ เนื่องจากมีเหตุฉุกเฉิน ทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานสรุปทรัพย์สินโครงการคงเหลือหลังจากที่มีเหตุฉุกเฉิน พร้อมทั้งจัดทำแผนการขายทรัพย์สินโครงการทั้งหมด โดยแผนการจำหน่ายทรัพย์สินต้องระบุรายละเอียดรายการห้องชุดที่มีแผนทำการจำหน่าย ช่องทางการจำหน่าย และมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ
- (ข) ให้ทรัสต์ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ซึ่งมีอายุไม่เกิน 12 เดือนเพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงประกอบการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ในกรณีที่รายงานการประเมินมีอายุเกิน 12 เดือน ผู้ออกโทเคนดิจิทัลต้องแจ้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. 2 รายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยของทรัพย์สินโครงการที่จะทำการขายต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ อย่างไรก็ดี หากทรัสต์มีความเห็นว่าอาจต้องมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการที่ราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายประเมินได้ ทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ค) ทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใด เพื่อให้คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลแก่ทรัสต์ในการดำเนินการตามข้อ 6.4(ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายข้างต้นให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ออกโทเคนดิจิทัล โดยสามารถเรียกคืนค่าใช้จ่ายจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการได้
- (ง) เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ หลังจากหักภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทนทรัสต์ ค่าจ้างที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งที่ต้องจ่ายให้แก่ทรัสต์หรือบุคคลอื่นใด ให้ทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ให้บริการสนับสนุนงานทะเบียนผู้รับประโยชน์ชำระให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลต่อไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

7. การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินในกองทรัสต์เป็นหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Passive Trust) ตามประกาศ กร. 23/2564 และกองทรัสต์สำหรับการถือครองทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์ ดังนั้นกองทรัสต์นี้จะไม่มีการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ โดยงบการเงินของทรัสต์จะไม่รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์






ทั้งนี้ ทรัสต์ยังคงมีหน้าที่แยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย โดยต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน ให้ทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ เป็นผู้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ได้โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ได้จัดทำแยกต่างหากจากงบการเงินของทรัสต์แล้ว

- 8. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 8.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใต้ประกาศหรือคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารต่าง ๆ ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้
  - 8.1.1 การจัดส่งรายงานงบการเงินประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  - 8.1.2 การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของผู้ออกโทเคนดิจิทัลภายในระยะเวลา 3 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
  - 8.1.3 จัดทำรายงานการใช้จ่ายเงินและความคืบหน้าของโครงการโทเคนดิจิทัลตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนของบัญชี ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาดังกล่าว
  - 8.1.4 จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินโครงการที่มีการจัดทำล่าสุดภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานแล้วเสร็จ
  - 8.1.5 จัดทำรายงานการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) ในกรณีที่รายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องแจ้งถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว พร้อมกับจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม
- 8.2 เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดดังต่อไปนี้ ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้ถึงเหตุการณ์นั้น
  - 8.2.1 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการฟื้นฟูกิจการ



- 8.2.2 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 8.2.3 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน
- 8.2.4 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 8.2.5 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจทั้งหมดหรือบางส่วนในการบริหารงานของบริษัท
- 8.2.6 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลกระทำหรือถูกกระทำอันมีลักษณะเป็นการครอบงำหรือถูกครอบงำกิจการตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 8.2.7 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลผิดข้อตกลงในการชำระหนี้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- 8.2.8 ผู้ออกโทเคนดิจิทัลมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวกับโทเคนดิจิทัลในสาระสำคัญ
- 8.2.9 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องยกเลิกโครงการโทเคนดิจิทัล หรือเลิกโครงการ กิจการ หรือแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
9. การแต่งตั้ง เจื้อนไซ วิธีการเปลี่ยนแปลง และคำตอบแทนของทรัสต์
- 9.1 คุณสมบัติของทรัสต์
- ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามพระราชบัญญัติทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน แต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น
- 9.2 การแต่งตั้งทรัสต์
- ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์ที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
- 9.3 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- 9.3.1 เหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ 



(ก) ทริสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์นี้ หรือพระราชบัญญัติทริสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์นี้ ที่มีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการของทริสต์ และทริสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือผิดพระราชบัญญัติทริสต์ หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่ผู้สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามก็ดี ผู้สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทริสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทริสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์นี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทริสต์ ให้กรณีดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทริสต์ตามสัญญาก่อตั้งทริสต์นี้

(ข) ทริสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของทริสต์ ทริสต์เลิกกิจการสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล ทริสต์มีการชำระบัญชี หรือถูกระงับการดำเนินกิจการ

(ค) ผู้ถือโหนดดิจิทัลมีมติให้เปลี่ยนแปลงทริสต์ภายใต้หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโหนดดิจิทัลตามเอกสารแนบท้าย 6


(ง) ทริสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์และไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(จ) คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจทริสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทริสต์

(ฉ) ทริสต์ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทริสต์ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือทริสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทริสต์ ซึ่งไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไปภายใน 15 วันนับแต่วันที่ขาดคุณสมบัติดังกล่าว เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(ช) ทริสต์ประสงค์จะลาออกจากการทำหน้าที่ โดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ก่อตั้งทริสต์ และผู้ให้บริการระบบเลขหมายโหนดดิจิทัลทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

### 9.3.2 การดำเนินการภายหลังเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทริสต์

เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทริสต์ ยกเว้นเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทริสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทริสต์มีหน้าที่ดำเนินการขอมติจากผู้ถือโหนดดิจิทัลเพื่อการแต่งตั้งทริสต์รายใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ของกองทริสต์ต่อไป โดยวิธีการลงมติของผู้ถือโหนดดิจิทัลให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน 



ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1(ค) ให้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินดำเนินการแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่กำหนดโดยมติผู้ถือโหวตคนดิจิทัลดังกล่าว

9.3.3 เมื่อเกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่ยังมีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินใหม่ได้ ให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ก) (ง) (จ) (ฉ) และ (ช) ให้ทรัพย์สินเดิมทำหน้าที่ทรัพย์สินต่อไป แต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3.1 (ข) ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในตนเองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัพย์สินใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

9.3.4 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ทรัพย์สินเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัพย์สินใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัพย์สินใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัพย์สินเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัพย์สินใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัพย์สินใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัพย์สินเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

หากทรัพย์สินเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัพย์สินใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัพย์สินใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้

ในกรณีที่ทรัพย์สินเดิมมิได้ดำเนินการใด ๆ ตามวรรคหนึ่งเลย หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์ ทรัพย์สินเดิมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้รับประโยชน์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัพย์สินเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.3.5 ให้ทรัพย์สินใหม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัพย์สินเดิม พร้อมทั้งแจ้งบุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นผู้สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินเดิม





- 9.3.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน แต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัพย์สิน โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้
- 9.3.7 การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 9.3 นี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญา ก่อตั้งทรัพย์สินนี้ และไม่มีผลต่อสถานะของกองทรัพย์สิน
- 9.4 คำตอบแทนทรัพย์สิน
- คำตอบแทนทรัพย์สินจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 11 ทั้งนี้ คำตอบแทนทรัพย์สินยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ
10. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัพย์สิน
- 10.1 ทรัสต์
- ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัพย์สินในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัพย์สินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ รวมถึงประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 1
- 10.2 ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน
- ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 2
- 10.3 ผู้รับประโยชน์
- ผู้รับประโยชน์ให้มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 3
- 10.4 ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
- ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามเอกสารแนบท้าย 4
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- 11.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัล ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์โดยตรง อันได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากผู้ออกโทเคนดิจิทัลและ/หรือ เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น และ/หรือกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนด



ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราว แยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีใด ๆ ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินดิจิทัลโดยตรงทางโทเคนดิจิทัล (10 ปี)	ปีที่ 1 = 4.25 ล้านบาท ปีที่ 2 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 3 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 4 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 5 = 3.75 ล้านบาท ปีที่ 6 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 7 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 8 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 9 = 3.25 ล้านบาท ปีที่ 10 = 3.25 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน กรณีที่มีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน	1. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือมากกว่า 50 ห้องชุด ปีละ 3.25 ล้านบาท 2. กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือน้อยกว่าหรือเท่ากับ 50 ห้องชุด ปีละ 2.50 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล
ค่าตอบแทน/ค่าธรรมเนียมของทรัพย์สินในกรณีเหตุฉุฉุน	ปีละ 12.00 ล้านบาท	ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และ/หรือ เรียว เอสเตท ซินทิเกรชั่น และ/





ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ	อัตราเรียกเก็บ	ผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย
		หรือ กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษา อื่น ๆ ในกรณีมีคดี	ตามที่จ่ายจริง	ผู้ออกโทเคน ดิจิทัล และ/ หรือ เวิลด์ เอเชีย อินทิ เกรชั่น และ/ หรือ กองทรัสต์


ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดใน  
 ทำนองเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมเหล่านี้จะชำระเป็นรายเดือน

12. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
  - 12.1 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง  
 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน
  - 12.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ต้องมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ต้องได้รับมติ  
 ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามหลักเกณฑ์การขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นการ  
 แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์
  - 12.3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในประเด็นที่ไม่มีนัยสำคัญและไม่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือเป็นการ  
 แก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง ผู้สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือ  
 โทเคนดิจิทัล
  - 12.4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่งในกรณี  
 คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใด ที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย  
 ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย  
 ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญา  
 ฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควร เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือ  
 แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล
  - 12.5 หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้รับประโยชน์  
 มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้รับประโยชน์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้รับประโยชน์

*W*



เสียประโยชน์ เช่น การปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายลดลง ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือโคโนติจิทัล

13. การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกกองทรัสต์
  - 13.1 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผูกพันใด ๆ คู่สัญญาโดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ คู่สัญญาฝ่ายอื่น ในกรณีที่ก่อนวันที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ยกเลิก หรือแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์ที่จะออกและเสนอขายโคโนติจิทัลอีกต่อไป หรือเป็นที่แน่ชัดว่าการออกและเสนอขายโคโนติจิทัลไม่อาจสำเร็จลงได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม
  - 13.2 เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อพ้นกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ได้แจ้งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศให้ผู้ลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
    - (ก) เมื่อไม่มีทรัพย์สินของกองทรัสต์เหลืออยู่เนื่องจากการดำเนินการตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
    - (ข) เมื่อครบกำหนดอายุโครงการ (Maturity) ของโคโนติจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวลิตี้ (เว้นแต่กรณีที่มีการขยายอายุโครงการโคโนติจิทัล) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเสร็จสิ้นโดยไม่มีทรัพย์สินโครงการเหลืออยู่ และได้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโคโนติจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้เรียบร้อยแล้ว
    - (ค) เมื่อมีมติจากผู้ถือโคโนติจิทัลให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และ หนังสือชี้ชวน
    - (ง) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอายุแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มี ส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอายุแต่งตั้งได้
    - (จ) เหตุระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดใน พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
14. การคืนเงินใด ๆ ให้แก่ผู้ถือโคโนติจิทัล การชำระบัญชีของกองทรัสต์ การรวบรวม จำนวน และ จัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด
  - 14.1 ในกรณีที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง และมีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโคโนติจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้ทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชีของ กองทรัสต์ ให้ทรัสต์จะมีหน้าที่ในการดำเนินการชำระบัญชี หรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสาง หนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงจะจัดให้มีการชำระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และหนี้สินใด ๆ ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยให้ทรัสต์เป็นอันหลุดพ้น จากหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เมื่อได้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับไปยัง บุคคลซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์กำหนดเรียบร้อยแล้ว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ 





- (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- (ข) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- (ค) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทุนทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทุนทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนค่าธรรมเนียมทรัสต์
- (ง) หนี้ยกอื่น

หากกองทุนทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

15. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

15.1 ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

15.2 นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร

หากส่งให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เวิร์ด เรอัล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชี่ยล จำกัด

ที่อยู่: 989 อาคารสยามพิพรรษณ์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330


โทรศัพท์: 081-260-1000

อีเมล: veraphong.c@realtoken.finance

บุคคลที่ติดต่อ: นายวีรพงษ์ ชูศิริภัทร์

หากส่งให้ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 



โทรศัพท์: 02-949-1500  
อีเมล: token\_trustee.scbam@scb.co.th  
บุคคลที่ติดต่อ: ผู้บริหารฝ่ายทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หากส่งให้ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เวสต์ เอ ชั้น 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์: 02-949-1399  
อีเมล: vanita@tokenx.finance  
บุคคลที่ติดต่อ: นางสาววนิดา ลิ้มมะณีประเสริฐ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือ ภายใน 7 วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

16. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

17. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญานี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญานี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

18. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้ หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใด ๆ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้ ทั้งนี้ การละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย

19. กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 

w



ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่าง  
คู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ


[หน้าต่อไปเป็นหน้าลงนาม]






## เอกสารแนบท้าย 1

### สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อทรัพย์สิน

1. สิทธิ
  - 1.1 ห้ามมิให้ทรัพย์สินที่กระทำกรไต่อาันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น โดยทรัสต์จะกระทำกรใดที่เป็นกรขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นกรที่ตามมาหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) เป็นกรที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของกรดังกล่าว
    - (ข) ในกรที่เป็นการทำกรที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือโหนดิจิทัลทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
    - (ค) การเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าทีเป็นทรัสต์ การดำเนินการที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวน
  - 1.2 การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าทีของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
    - (ก) การทำกรที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
    - (ข) การทำกรที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะท่านองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
    - (ค) กรณียกเว้นที่คณะกรรมากร ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนในกรณที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในวรรคหนึ่ง ให้กรที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัว โดยไม่ผูกพันกองทรัสต์  
เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553
  - 1.3 การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตและความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด
2. หน้าที่และความรับผิดชอบต่อ
  - 2.1 ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และข้อมูลพันทีได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) 



- 2.2 ในกรณีที่ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในการแต่งตั้งกรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ให้ทรัสต์พิจารณาตามคุณสมบัติของกรรมการที่มีการระบุไว้ในข้อบังคับของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งการแต่งตั้งกรรมการของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่นโดยทรัสต์เป็นการตรวจสอบว่าคุณสมบัติของกรรมการเป็นไปตามข้อบังคับของเรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น เท่านั้น
- 2.3 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงไม่จำกัดเพียง การสอบทานการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 2.4 ในกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล หรือไม่ปฏิบัติตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (ข) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่เห็นสมควร รวมถึงไม่จำกัดเพียงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.5 หากมีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนธุรกิจ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ แผนธุรกิจ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ค) เข้าร่วมประชุมผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)
- ในกรณีที่เป็นการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่งด้วย
- 2.6 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือโทเคนดิจิทัลในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัล ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2.7 ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ 



- (ก) ห้ามมิให้ทรัพย์สินนำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินไปหักกลบลบหนี้กันหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัพย์สิน อันสืบเนื่องมาจากการจัดการของทรัพย์สิน การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้ตกเป็นโมฆะ
- (ข) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัพย์สิน รวมทั้งระบุในเอกสารการทำนิติกรรมหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัพย์สิน
- (ค) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (ง) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเกิดเหตุอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ทรัสต์มีสิทธิดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือดำเนินการให้ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล อินทิเกรชั่น จำกัดไปซึ่งทรัพย์สินโครงการ และ/หรือ เข้าควบคุมการบริหารจัดการ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล ตามที่กำหนดไว้ในและข้อ 2.7(ข) ของเอกสารแนบท้าย 1 และ ข้อ 6.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ โดยการกระทำดังกล่าวถือเป็นการกระทำเพื่อชำระบัญชีของกองทรัสต์จึงไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากผู้ถือโหนดดิจิทัล
- (จ) เมื่อทรัสต์ทราบถึงหรือได้รับแจ้งว่ามีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1(ก) หรือ (ข) หรือ (ค) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้ถือโหนดดิจิทัล
- (ฉ) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์มีสิทธิเข้าควบคุมการบริหารจัดการ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล อินทิเกรชั่น (ไม่ว่าโดยการดำเนินการในฐานะผู้ถือหุ้น การเปลี่ยนแปลงและ/หรือแต่งตั้งคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล การเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามในบัญชีธนาคารของ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล การเปลี่ยนตัวคู่สัญญาหรือการเข้าสวมสิทธิในสัญญาที่ผู้ถือโหนดดิจิทัล และ/หรือ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล มีอยู่ระหว่างกัน หรือที่ได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกซึ่งเกี่ยวข้องกับตรงหรือทางอ้อมกับโครงการโหนดดิจิทัล การเข้าเป็นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ตามสัญญาดังกล่าว หรือโดยการดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน) ซึ่งอาจรวมถึง การใช้สิทธิในการเลิกสัญญา RSTA การเข้าดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ซึ่ง เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล อินทิเกรชั่น ได้ดำเนินการอยู่ก่อนที่จะเกิดเหตุผิดนัด และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลใดๆ (Outsource) และดำเนินการให้ผู้ถือโหนดดิจิทัล และ/หรือ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล สามารถดำเนินการตามข้อ 6.3(ก) ได้ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์ยังคงมีสิทธิออกเสียงในฐานะผู้ถือหุ้นของ เวิลด์ เอเชีย เอคิโพนเนเชียล ได้ตามกฎหมาย
- (ช) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ทรัสต์อาจมีดุลพินิจให้จัดให้มีบัญชีเพื่อรับโอนเงินค่าตอบแทนที่ได้จากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือ



ทางอ้อม หรือกระแสรายรับที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการ และแจ้งให้ เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น และ/หรือ ผู้ออกโทเคนดิจิทัล และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ทราบเป็นหนังสือถึงรายละเอียดบัญชีดังกล่าว

- (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 6.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์เข้าสวมสิทธิในสัญญาของนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับบุคคลซึ่งเป็นผู้ให้บริการสนับสนุนงานนายทะเบียนผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยมากที่สุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับจะอนุญาต
- (ค) งดเว้นการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการถือกรรมสิทธิในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ง) ตรวจสอบให้การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และ/หรือทรัพย์สินโครงการ เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลและผู้ออกโทเคนดิจิทัล และแจ้งคัดค้านหากการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินโครงการ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ไม่เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (จ) ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และชำระคืนเงินใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
- (ช) ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (ฌ) ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกวงเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด เพื่อดำเนินการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้กำหนด และ/หรือ เพื่อบังคับชำระหนี้ภายใต้ข้อตกลงหรือสัญญาใดจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฎ) จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรับรองงานในความรับผิดชอบของทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
  1. การจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์
  2. การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่น หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์





3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
4. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล
5. การแยกทรัพย์สินและงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี ในกรณีที่มีกฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน หรือกฎหมายอื่นใด หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทำงบการเงิน โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแทนได้
6. จัดให้มีช่องทางสำหรับการตอบข้อซักถาม ให้ความเห็น ทักท้วง และแจ้งต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัล สำหรับกรณีการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อกระทำการต่าง ๆ

2.8 ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ กรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

- (ก) ดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งสำเนาซึ่งได้แก้ไขนั้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนาม หรือวันที่มีการแก้ไข ตามแต่กรณี
- (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และ/หรือ การก่อตั้งกองทรัสต์ที่ออกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน และพระราชบัญญัติทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

2.9 จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยยัง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์โดยรวม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.10 แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป หากไม่สามารถแก้ไขได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยละเอียด



และให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีมติเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
ในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การพิจารณาว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์หรือไม่นั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์  
ที่กำหนดในข้อ 3 ของเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

2.11 ดำเนินการเก็บหรือจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงหักภาษี  
ที่จ่าย ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

2.12 ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้แต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ทำหน้าที่ชำระบัญชีของ  
กองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ชำระบัญชีได้ ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการจัดหาบุคคลอื่นใด  
ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทรัสต์แทนได้

3. ความเป็นอิสระของทรัสต์

3.1 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของ  
กองทรัสต์มิได้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้ออกโทเคนดิจิทัลเกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกโทเคน  
ดิจิทัล

(ข) มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้ออกโทเคนดิจิทัล

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้ออกโทเคนดิจิทัล  
(เว้นแต่กรณีที่ทรัสต์ เข้าควบคุมการบริหารจัดการผู้ออกโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3 ของ  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้)

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้ออกโทเคนดิจิทัลในลักษณะห้ามของเดียวกับ (ก) ถึง (ง)  
หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติ  
หน้าที่

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง  
ให้ทรัสต์ดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำ  
ให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว  
และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ในวัน เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(ข) แก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา  
ตามสมควร ให้ทรัสต์แจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงเหตุแห่งการขาดความเป็นอิสระโดยละเอียด และ



ให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน และดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินรายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.2 ทรัพย์สินจะถือโทเคนดิจิทัลที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(ก) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ข) ร้อยละ 50 ของจำนวนโทเคนดิจิทัลที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโทเคนดิจิทัลแต่ละชนิด

การคำนวณอัตราการใช้โทเคนดิจิทัลตามวรรคหนึ่ง ให้นำรวมโทเคนดิจิทัลที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

4. ความรับผิดชอบของทรัสต์


4.1 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี)

4.2 ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือของบุคคลอื่นใด หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

4.3 ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้รับประโยชน์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของตน ซึ่งเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต และ/หรือ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

5. การชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์

5.1 ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใด ซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาอื่นใดดังกล่าว ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินโครงการสำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์ได้อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใดที่จำเป็นเพื่อติดตามและเรียกชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากบุคคลใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทรัสต์สามารถแจกจ่ายเงินหรือผลประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้รับประโยชน์ได้ตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ

5.2 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดเชยความเสียหาย และการรับผิดชอบใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ทรัสต์ได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนหรือบุคคลซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสต์ด้วย 



5.3 เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อนี้

- (ก) เป็นเงินที่ทรัสต์เพิ่งได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใดที่ทรัสต์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย
- (ข) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากที่ทรัสต์พ้นจากตำแหน่ง หรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์



## เอกสารแนบท้าย 2

### สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

#### 1. สิทธิ

- (ก) ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จาก และดำเนินการใด ๆ โดยอาศัย
1. ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
  2. คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูลจากผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภาคนิติกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินราคา และบุคคลอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษา และผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอคำปรึกษานั้น
  3. เอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้รับประโยชน์แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และ
  4. เอกสารอื่นใดที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับและเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น
- (ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตและระมัดระวัง โดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ และอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับตามข้อ 1 ของเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์สามารถอ้างหรือใช้ลายมือชื่อใด ๆ ที่ได้รับโดยไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพิ่มเติม หากว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพแล้ว และเห็นว่าไม่มีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเหล่านั้น
- (ค) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีสิทธิดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลในเรื่องสำคัญใด ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 8 (หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล) ของหนังสือชี้ชวน


#### 2. หน้าที่และความรับผิดชอบ

- 2.1 ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีกองทรัสต์โดยดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งหุ้นร้อยละ 100 ใน เวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น สำเร็จ (ซึ่งจะเกิดขึ้นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้) โดยทรัสต์จะป้องกันมิให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน ทั้งนี้ ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ถือหุ้นของเวิลด์ เอเชีย อินทิเกรชั่น เฉพาะที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 1 ข้อ 2.7(จ) เท่านั้น



2.2 ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามที่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้รับประโยชน์โดยรวม และเป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุนทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนผู้รับประโยชน์ทำหน้าที่

- (ก) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนทรัสต์ ข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ให้แก่ทรัสต์ และผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ข) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องประสานงานกับทรัสต์และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่ และระยะเวลาที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์
- (ค) จัดทำ ตรวจสอบ และตรวจสอบสัญญา ข้อตกลง และเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์จะต้องลงนาม เพื่อให้กองทุนทรัสต์ดำเนินการลงทุน หรือจำหน่ายการลงทุน หรือทำธุรกรรมใด ๆ ในนามของกองทุนทรัสต์
- (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์และนายทะเบียนผู้รับประโยชน์จะร่วมกันดำเนินการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
- (จ) การบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) ต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการแข่งขันทางผลประโยชน์กับกองทุนทรัสต์ เว้นแต่ หนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ จะอนุญาตให้กระทำได้โดยไม่มีขัดต่อกฎหมาย
- (ช) แจ้งให้ทรัสต์ทราบโดยพลันเมื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีข้อพิพาทที่สำคัญ ถูกฟ้องร้อง ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษโดยสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุให้เชื่อว่าจะถูกฟ้องเป็นจำเลย ถูกดำเนินคดี หรือถูกกล่าวโทษ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการออกโทเคนดิจิทัล และส่งข้อมูลรายงานความคืบหน้าให้ทรัสต์ที่ทราบเป็นระยะ พร้อมให้ข้อมูลและรายละเอียดตามที่ทรัสต์ร้องขอ
- (ช) ส่งเอกสารใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- (ฉ) จัดทำงบการเงินกองทุนทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. 



(ญ) จัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ โดยอาจมอบหมายการดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับประโยชน์ และ/หรือ การเก็บรักษาทะเบียนผู้รับประโยชน์ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. หน้าที่ของทรัสต์กรณีผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้รับประโยชน์ทั้งปวง โดยทรัสต์นี้อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

4. การจำกัดความรับผิดชอบของผู้ก่อตั้งทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฏ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้ได้

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้รับประโยชน์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามข้อ 2 ของเอกสารแนบท้าย 2 นี้ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฏ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะส่งผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

เอกสารแนบท้าย 3

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้รับประโยชน์
  - (ก) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้รับประโยชน์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างทรัสต์และผู้รับประโยชน์ และในระหว่างผู้รับประโยชน์ด้วยกัน
  - (ข) การเป็นผู้รับประโยชน์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
  - (ค) ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นเงินสดใด ๆ จากกองทรัสต์โดยตรง นอกจากความคุ้มครองจากการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของผู้ถือหุ้นเคเนดิจิทัลโดยทรัสต์ เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินใดของกองทรัสต์ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ มติของผู้ถือหุ้นเคเนดิจิทัล กล่าวคือ ผู้รับประโยชน์จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ แต่จะได้รับผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือหุ้นเคเนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเท่านั้น
  - (ง) การเป็นผู้รับประโยชน์ไม่ทำให้ผู้รับประโยชน์หรือบุคคลอื่นใดมีสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้รับประโยชน์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน มติผู้ถือหุ้นเคเนดิจิทัล สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่าย จ่าย โอน ไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
  - (จ) ผู้รับประโยชน์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และหนังสือชี้ชวน
  - (ฉ) สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

*Handwritten mark*





#### เอกสารแนบท้าย 4

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

1. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล
  - (ก) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และใช้ความรู้ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หนังสือชี้ชวน และข้อผูกพันที่ได้ไว้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
  - (ข) ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลมีหน้าที่กลั่นกรองความครบถ้วนถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลและร่างหนังสือชี้ชวน และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ความความร่วมมือในการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
    1. ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    2. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    3. ให้ความช่วยเหลือผู้ก่อตั้งทรัสต์ในการดำเนินการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล การแจ้ง หรือประกาศให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ
  - (ค) ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลในการสอบถามกระบวนการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีการที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
  - (ง) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อมูลที่ต้องนำส่ง	ระยะเวลาที่ต้องนำส่ง
1. ร่างหนังสือชี้ชวน	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้
2. แบบฟอร์มการจ่ายเงินตามรูปแบบที่กำหนด โดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดข้อมูลของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันครบกำหนดจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
3. งบการเงินของกองทรัสต์ (เฉพาะในกรณีที่ทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำงบการเงิน ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์





ข้อมูลที่ต้องนำเสนอ	ระยะเวลาที่ต้องนำเสนอ
<p>ต่อประชาชน หรือกฎหมายขึ้นโต๊ะ หรือกรณี คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน และ/หรือ ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ให้อยู่ใน ปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดทางการเงิน โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ เป็นผู้จัดทางการเงินของกองทรัสต์ด้วย ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ได้ โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต จากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยทรัสต์สามารถมอบหมายให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้จัดทางการเงินของกองทรัสต์ได้</p>	
<p>4. ข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ร้องขอ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียง ทะเบียนผู้รับประโยชน์) ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลตามสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์นี้</p>	<p>ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ร้องขอ</p>



เอกสารแนบท้าย 5

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัล  
และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเวิลด์เอ็กซ์



## เอกสารแนบท้าย 6

### หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

#### 1. มติ


##### 1.1 มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ ("องค์ประกอบที่จำเป็น")

- ก) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในกองทรัสต์
- ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้จำนวนสำหรับปีนั้น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ค) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้ HHR หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Manager) ขึ้นที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
- ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
- จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ถือโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

##### 1.2 มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อต่อเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่นโดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดยเร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่นเฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญารับประกันผลตอบแทน หรือสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด
- ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 

จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง ง)

## 2. วิธีการขอมติ

### 2.1 หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ (“หนังสือขอมติ”)

### 2.2 วันกำหนดสิทธิ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งเป็นวันกำหนดสิทธิให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง (“วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ”) โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมตินั้น จะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### 2.3 ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้ทรัสต์ทราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

### 2.4 องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัลรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

### 2.5 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือ โดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

### 2.6 วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้ว ในวันทำการถัดไปผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติดูข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน (“ระยะเวลาสอบถาม”) โดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถามซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำได้ ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม



- ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า 7 วันก่อนระยะเวลาลงมติ
- ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบในทุกๆ ครั้งที่มีการขอมติ โดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลัก ข้อกำหนด และเงื่อนไขการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้นกำหนด
- ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมตินานกว่าที่กำหนดนี้ได้ โดยให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

#### 2.7 แจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมล และประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

พรัลดี

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ลงชื่อ 

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)  
Executive Director

ลงชื่อ 

(นายเนวี ธิยพฤกษ์)  
Director

ลงชื่อ  พยาน

(นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์)

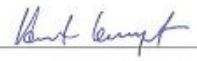




ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล  
บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด

ลงชื่อ 

(นางสาวจิตต์นัยน์ชาติสีหราช)  
กรรมการ


ลงชื่อ  พยาน

(นางสาวนันทา สิมณะณีประเสริฐ)



ผู้ก่อตั้งทรัสต์

บริษัท เรียม เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_  
(นายวีระพงษ์ สุติวิทวิ)  
กรรมการ

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_  
(นางสาวสิริพรรณ สุขชาติ)  
กรรมการ

ลงชื่อ  \_\_\_\_\_ พยาน  
(นางสาวริตารัตน์ มิตธา)

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED





# เอกสารแนบ 4 ความคิดเห็นของทรัสต์



## รายงานความเห็นของทรัสต์

25 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ สำหรับบูรณาการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียมเอ็กซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี เรียม เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเชียล จำกัด เป็นผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัล นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เสนอขายโทเคนดิจิทัลได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบแสดงรายการเสนอขาย รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บจ.บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)  
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโรค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)  
7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM





## เอกสารแบบ 5

# หลักเกณฑ์ในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล จะกระทำโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ โดยที่มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลซึ่งได้มาโดยชอบจากการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบนี้ จะผูกพันผู้ถือโทเคนดิจิทัลทุกรายไม่ว่าจะร่วมลงมติหรือไม่ก็ตาม

### มติ

#### มติทั่วไป

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ขององค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามข้อ 2.4 ของเอกสารแนบนี้ ("องค์ประกอบที่จำเป็น")

- ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกองทรัสต์
- ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเกินจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือที่จะได้คำนวณสำหรับปีนั้น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ค) การกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้ HHR หรือบริษัทบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Manager) อื่นที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะว่าจ้าง
- ง) การดำเนินการใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้หมดภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
- จ) เรื่องสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้ออกโทเคนดิจิทัลเห็นสมควรให้ขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ
- ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง จ)

#### มติพิเศษ

เรื่องดังต่อไปนี้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ขององค์ประกอบที่จำเป็น

- ก) การขายหรือจำหน่ายไปซึ่งหุ้นใน เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น โดยทรัสต์ หรือการจำหน่ายไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการโดย เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น เฉพาะในกรณีซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตที่กำหนดไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน
- ข) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทน หรือการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ค) การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญา ที่สำคัญในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัลอย่างมีนัยสำคัญ เช่น สัญญารับประกันผลตอบแทน หรือสัญญาบริหารกลุ่มห้องชุด
- ง) การเลิกกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- จ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อ ก) ถึง ง)



## วิธีการขอมติ

### หนังสือขอมติ

หนังสือขอมติจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะต้องมีรายละเอียดและข้อมูลของเรื่องที่จะเสนอขอมติเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือโทเคนดิจิทัล พร้อมมติที่จะขอให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอนุมัติ วิธีการลงมติ วิธีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และช่วงเวลาที่เปิดให้สอบถามข้อมูล วันและช่วงเวลาที่เปิดให้ลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์ ("หนังสือขอมติ")

### วันกำหนดสิทธิ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันและเวลาซึ่งจะเป็นวันกำหนดสิทธิผู้ถือโทเคนดิจิทัล ณ วันเวลาดังกล่าวซึ่งจะเป็นผู้มีสิทธิลงมติในเรื่องที่จะขอมติในแต่ละครั้ง ("วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ") โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยในวันที่มีการแจ้งวันกำหนดสิทธิ เพื่อการลงมตินั้นจะมีการแจ้งหัวข้อเรื่องที่จะมีการขอมติโดยสังเขป เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

### ระยะเวลาและวิธีการจัดส่งหนังสือขอมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะส่งหนังสือทางอิเล็กทรอนิกส์ในการขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ตามที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในรายชื่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติ โดยการส่งทางอีเมลหรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใด และแจ้งกำหนดการลงมติให้กรัสตราบ รวมถึงจัดให้มีการประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่เปิดให้ลงมติ

### องค์ประกอบที่จำเป็นในการลงมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

การขอมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องมีผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิออกเสียง (ไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) มาร่วมลงมติไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือโทเคนดิจิทัลทั้งหมด ณ วันกำหนดสิทธิ และต้องมีโทเคนดิจิทัล รวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนโทเคนดิจิทัลคงเหลือ ณ วันกำหนดสิทธิ

### วิธีนับคะแนนเสียง

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งโทเคนดิจิทัลที่ตนถือโดยการนับคะแนนเสียงจะอ้างอิงจากรายชื่อและจำนวนโทเคนดิจิทัลซึ่งระบุในรายชื่อผู้ออกโทเคนดิจิทัลที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ วันกำหนดสิทธิเพื่อการลงมติโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น ๆ

### วิธีการลงมติ

ก) หลังจากที่มีการส่งหนังสือขอมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามวิธีที่กำหนดในข้อ 2.3 ของเอกสารแนบนี้แล้วในวันทำการถัดไปผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิในการลงมติสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้จัดไว้ โดยจะเปิดเผยไว้เป็นระยะเวลา 30 วัน ("ระยะเวลาสอบถาม") โดย



ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะดำเนินการตอบคำถาม ซึ่งเห็นว่าเกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเท่าที่จะสามารถกระทำ  
ได้ภายในช่วงระยะเวลาสอบถาม

ข) ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งเตือนสิทธิการลงมติให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ล่วงหน้า  
7 วัน ก่อนระยะเวลาลงมติ

ค) การลงมติจะกระทำผ่านวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลซึ่งจะแจ้งให้ผู้ถือโทเคน  
ดิจิทัลทราบในทุก ๆ ครั้ง ที่มีการขอมติโดยการลงมติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จะเป็นไปตามหลักข้อกำหนดและเงื่อนไข  
การทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในขณะนั้น  
กำหนด

ง) ในการลงมติในแต่ละครั้ง จะเปิดโอกาสให้มีการลงมติทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นระยะเวลา 5 วัน อย่างไรก็ตามผู้  
ออกโทเคนดิจิทัลอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการลงมติมากกว่าที่กำหนดนี้ก็ได้ โดยให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลแจ้งให้ผู้ถือโท  
เคนดิจิทัลทราบก่อนหมดระยะเวลาลงมติ โดยการส่งทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

### แจ้งผลการลงมติ

ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะแจ้งผลการลงมติให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลทราบผ่านทางอีเมลและประกาศในเว็บไซต์ของ  
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ภายใน 3 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาลงมติ







**ส่วนที่ 6**  
**การรับรองความถูกต้อง**  
**ของข้อมูล**

## การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ออกโทเคนดิจิทัล

กรรมการบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการ ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้า นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ และนางสาวสิริพรรณ สุชาติ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายวีรพงษ์ ชุตินันท์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>- นายวีรพงษ์ ชุตินันท์ -</u>
2. นางสาวสิริพรรณ สุชาติ	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน และกิจการทั่วไป และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และเลขานุการ	<u>- นางสาวสิริพรรณ สุชาติ -</u>



## การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลของผู้ออกโทเคนดิจิทัลขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ เว้นแต่ข้อมูลดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลในเรื่องรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

2) ข้อมูลในเรื่องรายงานการตรวจสอบสัญญาอสังหาริมทรัพย์ ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจากรายงานการตรวจสอบสัญญาอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัท อินสเปค จำกัด ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางสาวจิตตินันท์ ชาติสีหราช	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<u>- นางสาวจิตตินันท์ ชาติสีหราช -</u>





แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ จัดทำโดย บริษัท เรียล เอสเตท เอกโพแนนเซียล จำกัด

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 ของ บริษัท เรียล เอสเตท เอกโพแนนเซียล จำกัด ฉบับนี้ ฝ่ายการตลาดและ  
นักลงทุนสัมพันธ์ จัดทำขึ้นเมื่อ วันที่ 20 มีนาคม 2568 และดำเนินการเผยแพร่เป็นการสาธารณะเมื่อ วันที่ 31 มีนาคม 2568  
ทางเว็บไซต์และช่องทางสื่อสารที่เป็นทางการต่าง ๆ ของบริษัทฯ



**บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชี่ยล จำกัด**

989 อาคารสยามพิวรรณ์ ชั้น 12 เอ  
ถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
อีเมล : [info@realtoken.finance](mailto:info@realtoken.finance)  
เว็บไซต์ : <https://realtoken.finance>