

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

### คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

#### ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทรัสต์

**รายได้ค่าเช่าสุทธิ** หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากรายได้ค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า) โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วมซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอน้ำ และค่าบริการดูแลสวน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า

2. **ค่าคอมมิชชั่น (Commission)**

ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

	<b>ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ</b>
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

- ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และ ผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วีดีโอวอลล์ (Video Wall) ไฟท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

3. **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์** ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 (ศูนย์จุดสองแปด) ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร
4. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 (สองจุดสามห้า) ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

**รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)** หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

5. **ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 (หนึ่งจุดห้า ศูนย์) ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 (ศูนย์จุดเจ็ดห้า) ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์

6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 (สองจุดศูนย์ศูนย์) ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นคราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หมายเหตุ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ใช้เฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลมารีนา ทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง ทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี ทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี และทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (เมื่อเริ่มระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ หรือเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป) เท่านั้น ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ก่อนวันที่ 16 สิงหาคม 2568) และหากกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติมจากศูนย์การค้าดังกล่าว ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมต่อไป

## ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

### ก. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

### ข. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 (สี่) ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน
2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

**รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue)** หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

**รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA)** หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม