

ส่วนที่ 8
เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา RSTA

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none">• สิริพัฒน์ โฟร์ ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับ ("ผู้ขายกระแสรายรับ") และ• ผู้ออกโทเคนดิจิทัลในฐานะผู้ซื้อกระแสรายรับ ("ผู้ซื้อกระแสรายรับ")
<p>สินทรัพย์ที่ขาย</p>	<p>ภายใต้เงื่อนไขการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับจะขายและโอนให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับจะซื้อและรับ โอนจากผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) รายได้ที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการนำพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ออกให้เช่า (ซึ่งรวมถึงค่าเช่าจาก แสตนสิริและ/หรือค่าเช่าจากผู้เช่ารายอื่น ๆ) หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ</p> <p>(ข) เงินที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากการใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับมีต่อผู้เช่า (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เงินทดแทนในกรณีที่ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าอาคารสำนักงานก่อนถึงกำหนดระยะเวลา) และค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอื่นใดซึ่งผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ</p> <p>(ค) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</p> <p>(ง) ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าตัดสินใจไม่ซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่าไม่สามารถหาข้อสรุปถึงแนวทางการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ได้ภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ให้ทรัพย์สินที่ขายรวมถึง</p> <p>(1) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยต่าง ๆ (เว้นแต่กรมธรรม์ประกันภัยประเภทความรับผิดชอบของบุคคลที่สาม) ซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับ</p> <p>(2) เงินทั้งหมดที่ได้รับหรือเกิดขึ้นจากการใช้สอยส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการนำที่ดินออกให้เช่า การก่อภาวะติดพันบนที่ดิน หรือการนำที่ดินออกใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด และ</p> <p>(3) เงินทั้งหมดที่ได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>(จ) ค่าสินไหมทดแทนทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองกรณีธุรกิจหยุดชะงักซึ่งเกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส</p> <p>(ฉ) ค่าสินไหมทดแทนคงเหลือทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด หลังจากนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปซ่อมแซม ก่อสร้างขึ้นใหม่ และ/หรือ ปรับปรุงฟื้นฟู กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส จนเสร็จสมบูรณ์ และ</p>

	<p>(ข) เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</p> <p>(เรียกรวมกันว่า "กระแสรายรับ")</p> <p>ทั้งนี้ เงินมัดจำไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA</p> <ul style="list-style-type: none"> • "กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส" หมายถึง <ul style="list-style-type: none"> (ก) อาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 3 อาคาร (ข) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 6 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร (ค) อาคารสำนักงานพาณิชย์ 7 ชั้น (ระดับพรีเมียม) 1 อาคาร <p>ซึ่งแต่ละอาคารมีไว้สำหรับให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการ "SIRI CAMPUS" ตั้งอยู่บนที่ดิน มีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 19,602 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 31,862 ตารางเมตร</p> • "ที่ดิน" หมายถึง ที่ดินมีเนื้อที่จดทะเบียนรวมประมาณ 7 ไร่ 1 งาน 42.2 ตารางวา ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2641 4273 และ 4440 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายกระแสรายรับ ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ก่อตั้งอยู่ • "สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน" หมายถึง <ul style="list-style-type: none"> (ก) สัญญาเช่าแสนสิริ (ข) สัญญาเช่าพื้นที่อื่นใด (พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่สำนักงาน หรือพื้นที่อื่น ๆ) ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส <p>รวมถึงสัญญาดังกล่าวข้างต้นตามที่จะได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม แทนที่ ขยายระยะเวลา และ/หรือต่ออายุสัญญาเช่าออกไป</p> • "เงินมัดจำ" หมายถึง เงินซึ่งผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานและมีหน้าที่ต้องส่งคืนผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน
<p>เงื่อนไข บังคับก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เงื่อนไขบังคับก่อนที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนหรือภายในวันที่มีการซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ผู้ขายกระแสรายรับได้รับการอนุมัติและการอนุญาตตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน เพื่อการเข้าทำและการปฏิบัติตามภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA (2) การเข้าทำและปฏิบัติตามเอกสารธุรกรรมและความสมบูรณ์ของเอกสารธุรกรรม และ (3) ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนได้สำเร็จ • ในกรณีที่ไม่มี การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนให้แล้วเสร็จหรือเงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการยกเว้นภายในหรือก่อนหก (6) เดือนนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา RSTA หรือระยะเวลาอันกว่านั้นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ") ผู้ซื้อกระแสรายรับหรือผู้ขายกระแสรายรับอาจบอกเลิกสัญญา RSTA (โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่ไม่สำเร็จนั้นต้องไม่ได้มีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาฝ่ายที่ขอใช้สิทธิเลิกสัญญาฝ่ายนั้นเพียงฝ่ายเดียว) และทั้งผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับจะไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่จะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ของคู่สัญญาฝ่ายนั้น เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องสำเร็จ

<p>ภาระผูกพัน ของผู้ขาย กระแส รายรับก่อน วันที่การซื้อ ขายกระแส รายรับ สำเร็จ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ให้นำรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การที่ผู้ขายกระแสรายรับต้องประกอบธุรกิจตามปกติดังเช่นที่ดำเนินการมาตั้งแต่ก่อนวันที่ลงนามสัญญา RSTA กล่าวคือ การประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เท่านั้น (2) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (3) ผู้ขายกระแสรายรับต้องไม่บอกเลิกสัญญาเช่าแสนสิริ และไม่แก้ไขข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาเช่าแสนสิริในลักษณะที่อาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (4) ผู้ขายกระแสรายรับต้อง ไม่ยกเลิกหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญของกรรมกรรมประกันภัยใด ๆ และ (5) ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องไม่ก่อภาระติดพันใด ๆ เหนือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของสัญญาเช่าแสนสิริ ในกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับฝ่าฝืนภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับก่อนวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ และการฝ่าฝืนนั้นไม่ได้รับการแก้ไข (หากแก้ไขได้) ภายในวันสุดท้ายที่เงื่อนไขบังคับก่อนต้องสำเร็จ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา RSTA
<p>สิทธิและ ความเสี่ยง</p>	<p>สัญญา RSTA ถือเป็นการขายขาดซึ่งกระแสรายรับ และมีใช้การก่อก่อหลักประกันเหนือภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับ ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิอย่างเต็มที่ในกระแสรายรับนับตั้งแต่วันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ รวมถึงมีสิทธิในการจำหน่าย จ่าย หรือ โอนกระแสรายรับ และมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการได้รับและยึดถือกระแสรายรับเพื่อตนเอง</p>
<p>การส่งมอบ กระแส รายรับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> นับจากวันที่การซื้อขายกระแสรายรับสำเร็จ ผู้ขายกระแสรายรับจะส่งมอบและ/หรือดำเนินการให้ผู้เช่าส่งมอบกระแสรายรับให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ในการส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกภายใต้สัญญา RSTA จะต้องส่งมอบเงินจำนวนดังต่อไปนี้ในวันเริ่มต้น <ol style="list-style-type: none"> 1) หากในวันเริ่มต้น แสนสิริได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับไปแล้ว ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (จ) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ 2) หากในวันเริ่มต้น แสนสิริยังไม่ได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนนั้นให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับ แสนสิริจะต้องส่งมอบ (กก) กระแสรายรับรายเดือนตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้น โดยคิดจากวันแรกของเดือนถึงวันก่อนวันเริ่มต้น ให้ผู้ขายกระแสรายรับ และ (จข) ส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนส่วนที่เหลือทั้งหมดไปยังบัญชีต่าง ๆ ตามที่ระบุในย่อหน้า (จ) ด้านล่าง โดยสัดส่วนของกระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบไปยังบัญชีต่าง ๆ จะเป็นไปตามสัดส่วนของจำนวนวันที่เหลือในเดือนนั้น ๆ และ (ข) (ยกเว้นการส่งมอบเงินกระแสรายรับรายเดือนครั้งแรกตามย่อหน้า (ก) ข้างต้น และการส่งมอบเงินกระแสรายรับซึ่งได้มาจากเงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเกิดเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ตามที่กำหนดในข้อ (ค) ด้านล่างนี้) ภายในวันที่ 5 ของทุก ๆ เดือนตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบกระแสรายรับรายเดือนตามที่ระบุในตารางด้านล่าง

	สำหรับปีที่ 1-4	สำหรับปีที่ 5-11
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล)	11,333,333.33 บาท	10,833,333.33 บาท
บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินธุรกิจ)	375,000.00 บาท	875,000.00 บาท
รวม	11,708,333.33 บาท	11,708,333.33 บาท

(ค) ส่งมอบเงินกระแสรายรับทั้งหมดที่ได้มาจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามข้อกำหนดภายใต้สัญญา RSTA สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล รวมถึงยินยอมและระบุในสัญญาขาย จำหน่าย หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เงินที่ได้จากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ส่งตรงจากผู้ซื้อทรัพย์สิน โครงการ ไปยังบัญชีที่มีผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลดูแล โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อชำระหนี้ที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

(ง) ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าแสนสิริสิ้นสุดลง ให้กระแสรายรับรายเดือนที่จะต้องส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป ซึ่งเป็นรายได้ทั้งหมดที่ผู้ขายกระแสรายรับได้รับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส หลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และ

(จ) เงินอื่น ๆ ที่เป็นกระแสรายรับ จะนำส่งภายใน 3 (สาม) วันทำการนับจากวันที่ได้รับเงินจำนวนนั้น

- "กระแสรายรับรายเดือน" หมายถึง รายได้ที่ต้องส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนทุกเดือนในแต่ละปี ซึ่งเป็นรายได้รวมที่ผู้ขายกระแสรายรับคาดว่าจะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่มีการขายเวลาหรือการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ตกลงกัน ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (ถ้ามี)) โดยจะต้องนำส่งกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA
- "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นผลตอบแทนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA
- "บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ซื้อกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อกระแสรายรับ ที่

	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA</p> <ul style="list-style-type: none"> • "บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับ (สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ)" หมายถึง บัญชีของผู้ขายกระแสรายรับเพื่อรับกระแสรายรับรายเดือนที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องนำส่งให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา RSTA และผู้ขายกระแสรายรับ ไม่มีหน้าที่ต้องนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ • กระแสรายรับรายเดือนสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก (กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก)
<p>ภาระผูกพันที่สำคัญอื่น ๆ ของผู้ขายกระแสรายรับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องกระทำการดังต่อไปนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขายกระแสรายรับเอง <ul style="list-style-type: none"> ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องปฏิบัติตามข้อปฏิบัติทั้งหมดที่กำหนดไว้ในสัญญา RSTA ➢ ในกรณีที่กลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส มีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ เงินที่ได้รับจากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นทั้งหมดและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะถือเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับที่ผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้กับผู้ซื้อกระแสรายรับ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องจัดส่งรายงานการประเมินราคาฉบับล่าสุดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับ พร้อมทั้งงบแสดงผลการดำเนินงานฉบับสมบูรณ์สำหรับการดำเนินงานกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส งบการเงิน ข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานะทางการเงินและธุรกิจของผู้ขายกระแสรายรับ สำเนาของสัญญาหรือเอกสารใดที่เสนอจะเข้าทำเพื่อแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สละสิทธิ์ ปรับปรุง ระบุ หรือแทนที่ข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าอาคารสำนักงานฉบับใหม่ใด ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ขายกระแสรายรับและผู้เช่ารายใหม่ใด ๆ และสำเนาหนังสือบอกเลิกสัญญา หนังสือแจ้งเตือน คำบอกกล่าวการผิดสัญญา หรือคำบอกกล่าวที่สำคัญ ซึ่งได้ส่งตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา RSTA ➢ ผู้ขายกระแสรายรับต้องเก็บรักษาสมุดบัญชี รายงาน และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และจะต้องอนุญาตให้ผู้ซื้อกระแสรายรับสามารถเข้าถึงสมุดบัญชี รายงานและเอกสารต่าง ๆ ได้ตามสมควรตามข้อกำหนดในสัญญา RSTA • ผู้ขายกระแสรายรับจะแจ้งให้ผู้ซื้อกระแสรายรับทราบถึงสถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะทำให้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์ หรือสิ้นสุดลง การที่แสนสิริหรือผู้เช่ารายใด ๆ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่เกี่ยวข้อง การผิดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาเช่า

	<p>อาคารสำนักงาน สถานการณ์ใด ๆ ที่ผู้ขายกระแสรายรับได้ทราบมา (ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใด) ซึ่งทำให้หรือมีความเป็นไปได้ที่จะทำให้การผูกพันส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าอาคารสำนักงานถูกระงับหรือไม่สามารถบังคับได้ ความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัส ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ การได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัส การผิดสัญญา การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การยกเลิก หรือการเสนอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญหรือยกเลิกกรรมธรรม์ประกันภัยหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับประกันภัย และคดีความหรือการดำเนินการทางกฎหมายที่หากมีค่าชี้ขาด คำพิพากษา หรือคำตัดสิน จะไม่เป็นคุณแก่ผู้ขายกระแสรายรับ ซึ่งอาจคาดหมายได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p>
<p>ประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายกระแสรายรับจะจัดให้มี (หรือจัดให้ผู้เช่ามี) การประกันภัยสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน ลีริ แคมปัสอย่างเหมาะสมและกรรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้นจะต้องยังคงมีผลใช้บังคับและมีผลสมบูรณ์ • เว้นแต่ในกรณีความเสียหายโดยสิ้นเชิง ผู้ขายกระแสรายรับจะดำเนินการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทความเสียหายต่อทรัพย์สินและกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิดมาใช้ในการซ่อมแซม การจัดทดแทน หรือการจัดเปลี่ยนทรัพย์สินทั้งหลายที่เป็นวัตถุแห่งข้อเรียกร้องตามการประกันภัยที่ก่อให้เกิดค่าสินไหมทดแทนตามการประกันภัยนั้นขึ้น
<p>ค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ขายกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ซื้อกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ซื้อกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ซื้อกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง • ผู้ซื้อกระแสรายรับตกลงจะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ขายกระแสรายรับและตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับในความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง ความสูญเสีย ข้อเรียกร้อง ภาษี อาคารแสดมปี ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าทนายความในจำนวนที่สมเหตุสมผลและรายจ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีการตัดสินให้ต้องจ่ายโดยผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ หรือที่เกิดขึ้นกับผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับอันเนื่องมาจากหรือโดยมีสาเหตุมาจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง สัญญาหรือคำรับรอง หรือการแถลงที่ไม่เป็นจริงประการใด ๆ โดยผู้ซื้อกระแสรายรับภายใต้สัญญา RSTA เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการคิด ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือการจงใจไม่ปฏิบัติตามของผู้ขายกระแสรายรับหรือตัวแทนของผู้ขายกระแสรายรับ ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิอื่นใดที่ผู้ขายกระแสรายรับอาจมีอยู่ภายใต้สัญญา RSTA หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

<p>การสิ้นสุด ของ สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • สัญญา RSTA อาจสิ้นสุดลงโดยการที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้ยกเลิกสัญญา หรือตามข้อกำหนดของสัญญา RSTA • เมื่อมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ สัญญา RSTA จะสิ้นสุดลงโดยทันที <ul style="list-style-type: none"> ➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 1 ปีขึ้นไป และผู้ซื้อกระแสรายรับเรียกกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส และผู้ขายกระแสรายรับได้จัดให้ผู้ซื้อส่งมอบกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ➢ เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง และผู้ขายกระแสรายรับได้ส่งมอบกระแสรายรับทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับเต็มจำนวนแล้ว ➢ มีการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส เนื่องจากมีเหตุบางประการภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สจะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และทรัสต์ได้จ่ายกระแสรายรับและ/หรือ ผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม อกรแสตมป์และภาษีจากการขาย) ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเต็มจำนวนแล้วตามข้อกำหนดภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน • หากเกิดเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ซื้อกระแสรายรับมีสิทธิบอกเลิกสัญญา RSTA โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ขายกระแสรายรับ และผู้ซื้อกระแสรายรับยังมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายกระแสรายรับขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส โดยผู้ขายกระแสรายรับจะต้องดำเนินการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือนนับแต่วันที่ผู้ซื้อกระแสรายรับร้องขอ โดยสัญญาซื้อขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์สที่ผู้ขายกระแสรายรับจะเข้าทำกับผู้ซื้อ จะต้องมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อรับภาระหน้าที่ในการส่งคืนมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เงินที่ได้จากการขายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส (หลังหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จะรวมเป็นส่วนหนึ่งของกระแสรายรับซึ่งผู้ขายกระแสรายรับจะต้องจัดให้ผู้ซื้อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อกระแสรายรับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา RSTA <p>เหตุสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงกรณีที่ผู้ขายกระแสรายรับไม่ชำระกระแสรายรับรายเดือนเป็นระยะเวลาหก (6) เดือนติดต่อกัน หรือผู้ขายกระแสรายรับไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญา RSTA และการไม่ปฏิบัติตามนั้นไม่ได้รับการแก้ไขเยียวยาหรือไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด หรือผู้ขายกระแสรายรับล้มละลายหรือถูกเจ้าหนี้เริ่มดำเนินคดีฟ้องล้มละลาย หรือสัญญาเช่าแสนสิริสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> • การที่สัญญา RSTA สิ้นสุดลง ไม่มีผลกระทบต่อภาระผูกพันของผู้ขายกระแสรายรับซึ่งเกิดขึ้นก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ขายกระแสรายรับรับทราบและตกลงว่าถึงแม้ว่าจะมีหนังสือแจ้ง
-------------------------------------	--

	<p>การบอกเลิกสัญญาและวันที่สิ้นสุดของสัญญาได้ผ่านไปแล้วก็ตาม ผู้ขายกระแสรายรับจะปฏิบัติ ตามภาระผูกพันเหล่านั้นทั้งหมดจนกว่าภาระผูกพันเหล่านั้นจะเสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการปลด เปลื้องทั้งหมดอย่างไม่มีเงื่อนไข</p>
<p>การโอน สิทธิ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เว้นแต่กรณีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา RSTA ผู้ขายกระแสรายรับและผู้ซื้อกระแสรายรับไม่สามารถ โอนหรือก่อหลักประกันเหนือสัญญา RSTA หรือ โอนผลประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนของสัญญา RSTA โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน
<p>กฎหมายที่ ใช้บังคับ และเขต อำนาจ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • สัญญา RSTA อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย • ให้ศาลไทยเป็นศาลที่มีเขตอำนาจเฉพาะในการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับ สัญญา RSTA และเอกสารอื่น ๆ ที่เข้าทำตามสัญญา RSTA

ภาคผนวก

กระแสรายรับรายเดือนสำหรับ 12 ปีแรก

(หน่วย: บาท)

เดือน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
เดือนที่ 1	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 2	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 3	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 4	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 5	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 6	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 7	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 8	-	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 9	-	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34
เดือนที่ 10	7,311,827.96	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 11	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33	11,708,333.33
เดือนที่ 12	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	11,708,333.34	5,854,166.67
ทั้งหมด	30,728,494.63	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	140,500,000.00	134,645,833.33

หมายเหตุ

กระแสรายรับรายเดือนที่ระบุในตารางข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสนสิริสำหรับระยะเวลาการเช่าแสนสิริซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 15 ธันวาคม 2574