
Annual Report 2025

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

| | |
|--|---|
| 1. สารสำคัญของกองทรัสต์ | 1 |
| 2. ความเสี่ยงสำคัญที่สำคัญของการลงทุนหน่วยทรัสต์ | 7 |

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

| | |
|---|----|
| 1. ข้อมูลทั่วไป | 11 |
| 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ | 11 |
| 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 11 |
| 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ | 12 |
| 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ | 13 |
| 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ | 15 |
| 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ | 31 |
| 2.6 การกู้ยืมเงิน | 77 |
| 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 80 |
| 3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย | 80 |
| 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์ | 82 |
| 4. ปัจจัยความเสี่ยง | 84 |
| 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ | 84 |
| 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ | 90 |
| 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ | 93 |
| 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ | 96 |
| 6. ข้อมูลสำคัญอื่น | 96 |

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

| | |
|---|-----|
| 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 98 |
| 7.1 หน่วยทรัสต์ | 98 |
| 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ | 98 |
| 7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 98 |
| 7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ | 100 |
| 8. โครงสร้างการจัดการ | 103 |
| 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ | 103 |
| 8.2 ทรัสต์ | 117 |
| 8.3 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง | 125 |

สารบัญ

| | |
|---|-----|
| 9. การกำกับดูแลกิจการ | 126 |
| 9.1 นโยบายการกำกับดูแลองค์กร | 126 |
| 9.2 คณะกรรมการของผู้จัดการองค์กร | 126 |
| 9.3 การประชุมของผู้จัดการองค์กร | 134 |
| 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน | 136 |
| 9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการองค์กร | 139 |
| 9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ขององค์กร | 145 |
| 9.7 ค่าตอบแทนของผู้จัดการองค์กร | 146 |
| 9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นองค์กร | 147 |
| 9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร | 149 |
| 9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด | 153 |
| 9.11 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี | 155 |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม | 155 |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 158 |
| 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 158 |
| 12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา | 158 |
| 12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 159 |
| ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน | |
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 165 |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการองค์กร | 170 |
| 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินขององค์กร | 170 |
| 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ | 173 |
| 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กร | 175 |
| ส่วนที่ 5 งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี | 177 |

ส่วนที่

1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31/12/2568

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่)

| | | | |
|------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย | | |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust | | |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | SSTRT | ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด |
| ชื่อทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด | ชื่อผู้สอบบัญชี | บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์ | 13/12/2560 | | |

| | | | | | | | |
|---|------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------|--------------------|--------|
| Market Cap (บาท) | 821,945,000 | ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี | 30 ธันวาคม 2568 | จำนวนหน่วยทั้งสิ้น (หน่วยทรัสต์) | 191,150,000 | | |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (บาท) | 1,566,479,707.81 | NAV ต่อหน่วย (บาท) | 8.1950 | ทุนจดทะเบียน (บาท) | 1,429,881,570 | Par ต่อหน่วย (บาท) | 7.4295 |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ | 13 ธันวาคม 2560 | Price/NAV (เท่า) | 0.5247 | อยู่เฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี) | - | | |

ส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

100%

ลงทุนตรง

0%

ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

☒ กรรมสิทธิ์

☐ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้

☐ Mixed

Freehold

100%

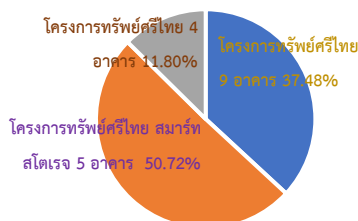
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

| | | | |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|
| สินทรัพย์รวม | 1,710,887,753.95 | กำไร/(ขาดทุนสะสม) | 150,950,135.81 |
| หนี้สินรวม | 144,408,046.14 | สัดส่วนการกู้ยืม | 5.42% ของ TA |
| ส่วนทุน | 1,566,479,707.81 | Credit rating | (ถ้ามี) |

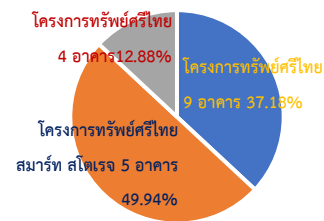
ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน)

- ประเภททรัพย์สินหลักปัจจุบัน ประกอบด้วยอาคารคลังเอกสาร และระบบสาธารณูปโภคเพื่อประกอบธุรกิจให้บริการจัดเก็บเอกสาร ร้อยละ 100.00
- ทรัพย์สินหลักจำแนกตามการเข้าลงทุนของกองทรัสต์
 - โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ (5 อาคาร) : รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS
 - โครงการทรัพย์สินไทย (9 อาคาร) : รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF
 - โครงการทรัพย์สินไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) : โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

โครงสร้างตามมูลค่าทรัพย์สิน



โครงสร้างรายได้



หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าประเมินของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568

| ทรัพย์สินที่ลงทุน | ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (ล้านบาท) | ผู้ประเมิน | QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม |
|--|--|--|---|
| โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ (คลังเอกสาร 5 อาคาร หมายเลข 31, 47-49, 52) : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ | 803.90 | บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | |
| โครงการทรัพย์สินไทย (คลังเอกสาร 9 อาคาร หมายเลข 26-30, 45, 46, 50 และ 51) : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ | 594.10 | บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | |
| โครงการทรัพย์สินไทย (คลังเอกสาร 4 อาคาร หมายเลข 36, 37 38, 39) : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ | 187.00 | บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | |

| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|------------|-------------------|
| ลำดับ | ชื่อ | จำนวนหน่วย | สัดส่วนการถือหุ้น |
| 1 | บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) | 89,937,877 | 47.05% |
| 2 | Mrs. Hisako Dennis | 2,070,600 | 1.08% |
| 3 | บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด | 1,787,400 | 0.94% |
| 4 | นาง บุชบา สุมนัสชัย | 1,649,030 | 0.86% |
| 5 | นายสมชาย ชินธรรมมิตร | 1,580,000 | 0.83% |
| Foreign Limit | | 49% | |
| Current Foreign Holding | | 2.05% | |

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน:

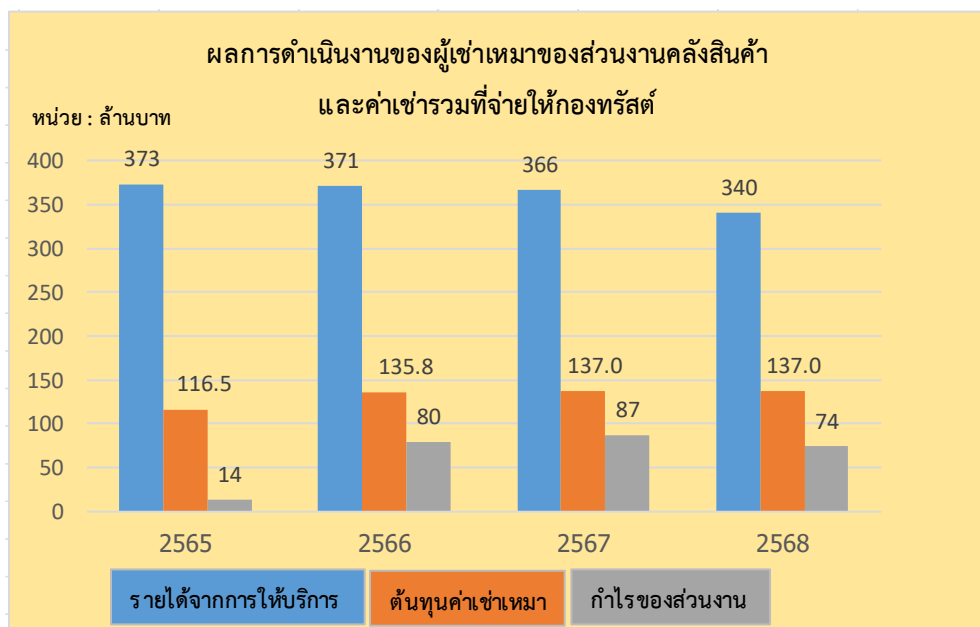
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ
กองทรัสต์ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)
และยอดสะสมของปีล่าสุด

จ่ายประโยชน์ตอบแทน ราย 6 เดือน

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่
ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

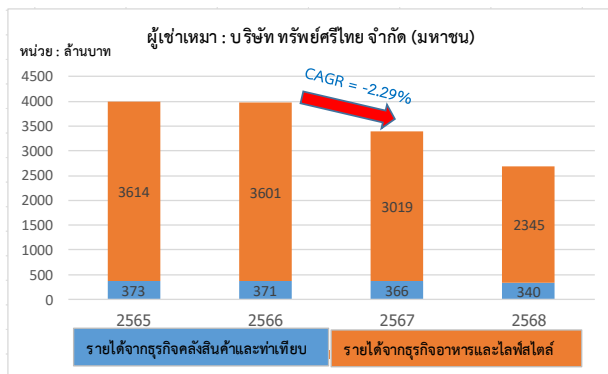
| | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 | 2568 | YTD 2569 | ตั้งแต่ จัดตั้ง |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|--------------------|
| ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) ไม่ รวมการประกันรายได้ | 0.5150 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.2000 | 3.5722 |
| ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้ | - | - | - | - | - | - | - |
| เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย) | - | - | - | - | - | - | 0.2712 |

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



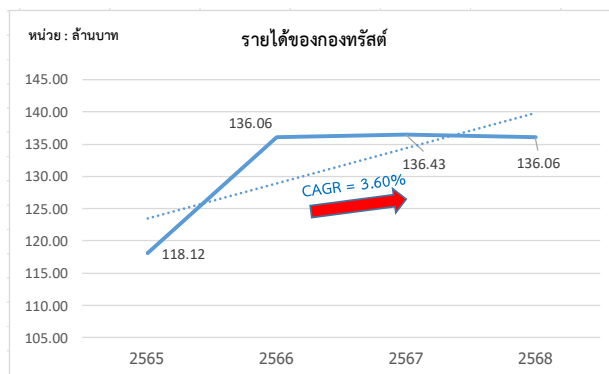
รายได้ (Revenue)

ผู้เช่าเหมา: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



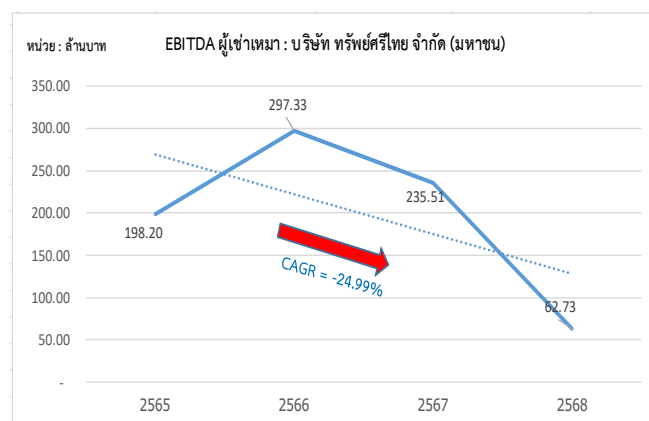
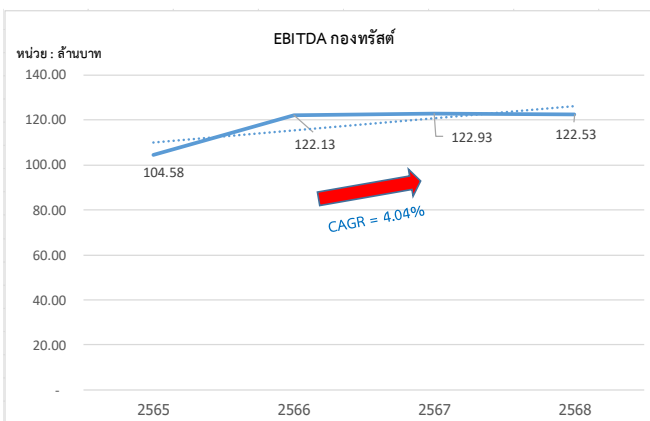
(รวมกิจการทำเทียบเรือและการลงทุนผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย)

รายได้ของกองทรัสต์



(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากค่าเช่าใกล้เคียงกับปี 2567 และมีค่าใช้จ่ายลดลงจากต้นทุนทางการเงินลดลง และ ไม่มีการเพิ่มทุนทำให้ไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว ทำให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น และส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 4.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.16 เมื่อเทียบกับปี 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

| ลำดับ | ผู้ให้กู้ | จำนวนเงินกู้ (ล้านบาท) | สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |
|-------|--------------------------------|------------------------|--|
| 1 | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 92.80 | ปกติ |

กองทรัสต์มีการปรับเงื่อนไขและระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้ ในงวดที่ 5 ถึง งวดที่ 12 ชำระงวดละ 18.6 ล้านบาท และงวดที่ 13 ชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวน และขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้ จาก 10 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก เป็น 10 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงิน หรือ ภายในวันที่ 10 มกราคม 2571 (แล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน)

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ | 3 ปี ย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด | | |
|---|------------------------------|----------|----------|
| | 2568 | 2567 | 2566 |
| รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท) (Revenue (M.TH.B)) | 136.06 | 136.43 | 136.06 |
| รายได้อื่น (ล้านบาท) (Other Income (M.TH.B)) | 0.08 | 0.24 | 0.15 |
| กำไรก่อนจะหักค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย, ภาษี, ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท) (EBITDA (M.TH.B)) | 122.53 | 122.93 | 122.13 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท) (Net Profit (M.TH.B)) | 117.20 | 115.19 | 112.06 |
| อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท) (EPU (TH.B)) | 0.6120 | 0.6015 | 0.5852 |
| ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท) (DPU (TH.B)) | 0.3993 | 0.3992 | 0.3991 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) (Debt/Total Asset Value Ratio (Times)) | 0.0844 | 0.1056 | 0.1248 |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ย (Net Profit/Average NAV Ratio) | 7.60 | 7.50 | 7.43 |
| ต้นทุนดอกเบี้ยต่อกำไรสุทธิ (ร้อยละ) (Interest Cost/ Net Profit (%)) | 8.98 | 6.72 | 4.55 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท) (Operating Cash Flow) | 123.32 | 123.22 | 121.76 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท) (Financing Cash Flow) | (119.61) | (119.69) | (136.15) |
| กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) (ล้านบาท) | 9.71 | 6.00 | 2.48 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) (NAV (TH.B)) | 8.1950 | 8.0805 | 7.9910 |
| ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า) (P/NAV (Times)) | 0.5247 | 0.6089 | 0.6758 |
| อัตราประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน Dividend Yield (%) | 9.29 | 8.11 | 7.39 |
| มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท) (Market Cap (M.TH.B)) | 821.95 | 940.46 | 1,032.21 |
| ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) (Closing Price (TH.B)) | 4.30 | 4.92 | 5.40 |

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด | อัตราที่เรียกเก็บจริง | % ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ) |
|--|-----------------------|----------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (การบริหารจัดการ) | 6,818,424.62 | 5.82 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (การได้มา/จำหน่ายไปทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) | - | - |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 5,113,818.45 | 4.36 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 476,044.68 | 0.41 |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน | - | - |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ | - | - |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 365,000.00 | 0.31 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 904,814.25 | 0.77 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 5,331,794.62 | 4.55 |
| ค่าใช้จ่ายในโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย | - | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV | - | - |

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร
 - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง
 - ความเสี่ยงเรื่องการเงินสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงภาระจ่ายอ้อมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงที่เกิดจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่อาจมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

| | |
|------|---|
| 2. | ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ |
| (1) | ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน |
| (2) | ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |
| (3) | ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม |
| (4) | ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน |
| (5) | ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า |
| (6) | ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า |
| (7) | ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย |
| (8) | ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา |
| (9) | ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน |
| (10) | ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน |

| | |
|-----|--|
| 3. | ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ |
| (1) | ความเสี่ยงโดยทั่วไป |
| (2) | ความเสี่ยงทางการเมือง |
| (3) | ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย |
| (4) | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ |
| (5) | การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง |
| (6) | ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ |
| (7) | ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน |
| (8) | มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามที่ประเมินไว้ ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต |
| (9) | ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม |

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ 02-318-5514-5

URL www.sstrm.co.th

ทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ที่อยู่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-659-8888

URL www.one-asset.com

ส่วนที่
2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

| | |
|------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อ | SSTRT |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด |
| ทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |
| ทุนชำระแล้ว | 1,420,148,925 ¹⁾ บาท |
| อายุกองทรัสต์ | ไม่มีกำหนดอายุ |
| ประเภทกองทรัสต์ | ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ |
| หมายเหตุ | |

¹⁾ เป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามมูลค่าที่ตราไว้ ไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ เพื่อ
ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) (และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
 (“บลจ.วรรณ”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการ
กองทรัสต์

กองทรัสต์ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และหรือเช่า
ช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหา
ประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง
เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่
กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ
หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
กำหนด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้ทำ สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ

กองทรัสต์ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ให้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย จำนวน 74,250,000 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย และ

กองทรัสต์ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เพื่อเพิ่มรายได้และสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,210,000 ในอัตราหน่วยละ 5.80 บาท จำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ทั้งสิ้นเป็นจำนวน 34,900,000 หน่วย เป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ จำนวนเงิน 202,420,000 บาท และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์ศรีไทย คือ คลังเอกสาร 4 อาคาร ราคาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวรวม 190,000,000 บาท ซึ่งมีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565

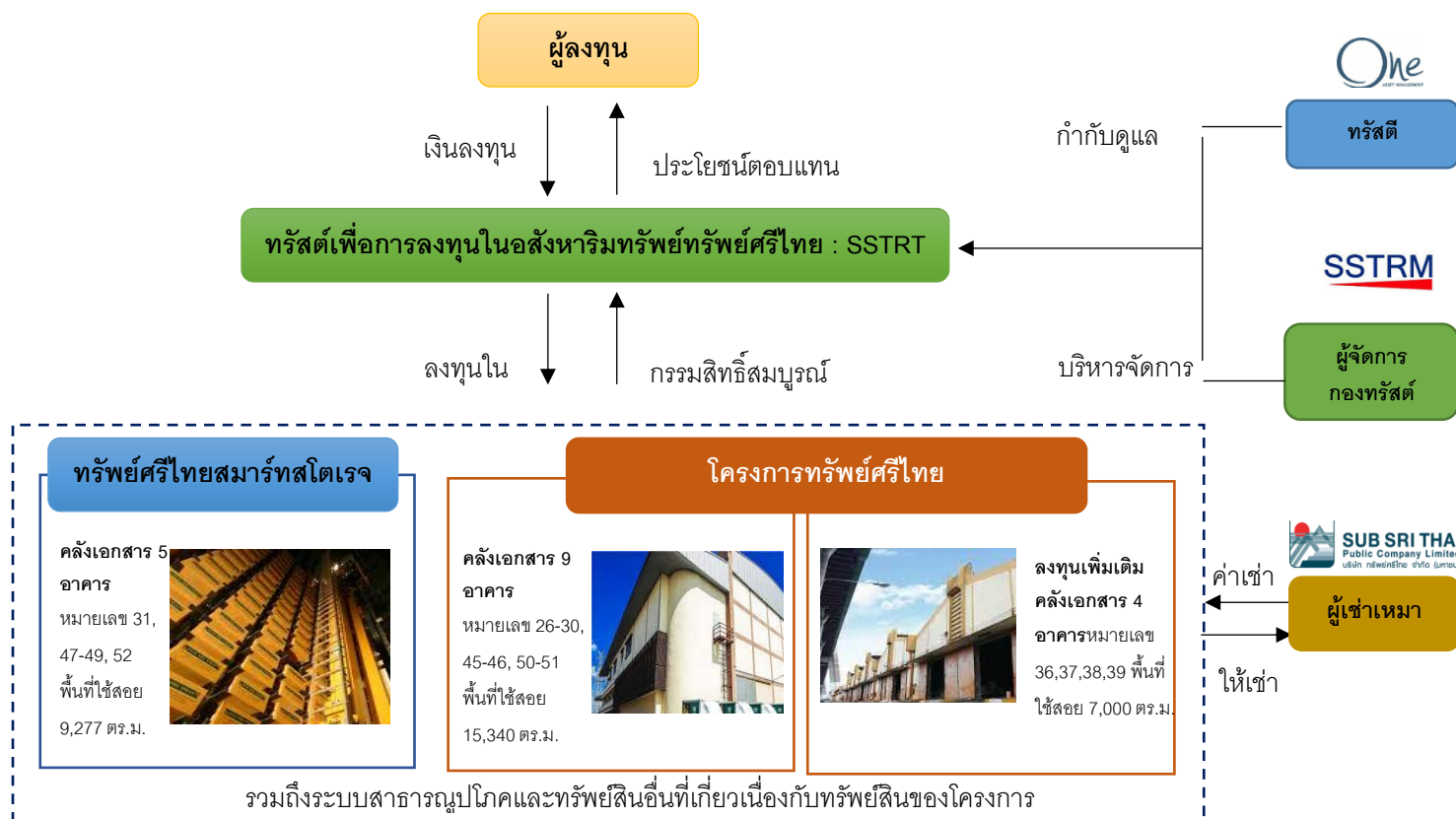
ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักของการลงทุนข้างต้นไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่า เหมาก่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ปรากฏในข้อ 2.3

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า” หรือ “SST”) ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 47.05 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) และยังเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดอาหารและเครื่องดื่ม มีลักษณะการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ โดยให้บริการรับฝากเอกสาร บริการให้เช่าคลังสินค้า บริการบริหารจัดการสต็อกสินค้า และบริการอื่นๆ เช่น ท่าเทียบเรือเดินทะเล เป็นต้น ปัจจุบันบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) มีส่วนในการถือหุ้นบริษัทซึ่งอยู่ใน 4 ธุรกิจหลัก ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท | ถือหุ้นร้อยละ | ลักษณะการดำเนินธุรกิจ |
|---|---|---|
| 1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ | | |
| บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด | 99.99 | บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกไปประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน |
| 2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม | | |
| บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) | 66.65 | - ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company ด้านการลงทุน และการจัดการ เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด้น สตู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด รวมทั้งเป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ใน Mudman International Limited |
| บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ดังกิ้น โดนัท “Dunkin’ Donuts” |
| บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอปอง แปง “Au Bon Pain” |
| บริษัท โกลเด้น สตู๊ป จำกัด | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | ผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้แบรนด์ ฟังก์กี้ ฟรายส์ “Funky Fries” |
| บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café), Underhound เป็นต้น |
| 3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์ | | |
| บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออร์จินอล |

| ชื่อบริษัท | ถือหุ้นร้อยละ | ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ |
|---------------------------------------|---|--|
| | | (Greyhound Original), สไมล์ ฮาวด์ (Smileyhound รวมทั้งรับออกแบบสินค้าและผลิตภัณฑ์แฟชั่นไลฟ์สไตล์ |
| 4. อื่นๆ | | |
| Mudman International Limited | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ | บริษัทเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ (Holding Company) |
| 5. ธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ | | |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | 99.99 | ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |

อย่างไรก็ตาม บริษัทยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่างๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือ ผ่านการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.sstrm.co.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

| ทรัพย์สินของกองทรัสต์ | |
|--|----------------------|
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ²⁾ | 1,566,479,707.81 บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม | 1,585,000,000 บาท |
| อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ | ร้อยละ 101.18 |
| มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ³⁾ (ตามราคาตลาด) | 821,945,000 บาท |

หมายเหตุ

²⁾ กองทรัสต์มีและคงเหลือรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการแปลงสภาพ

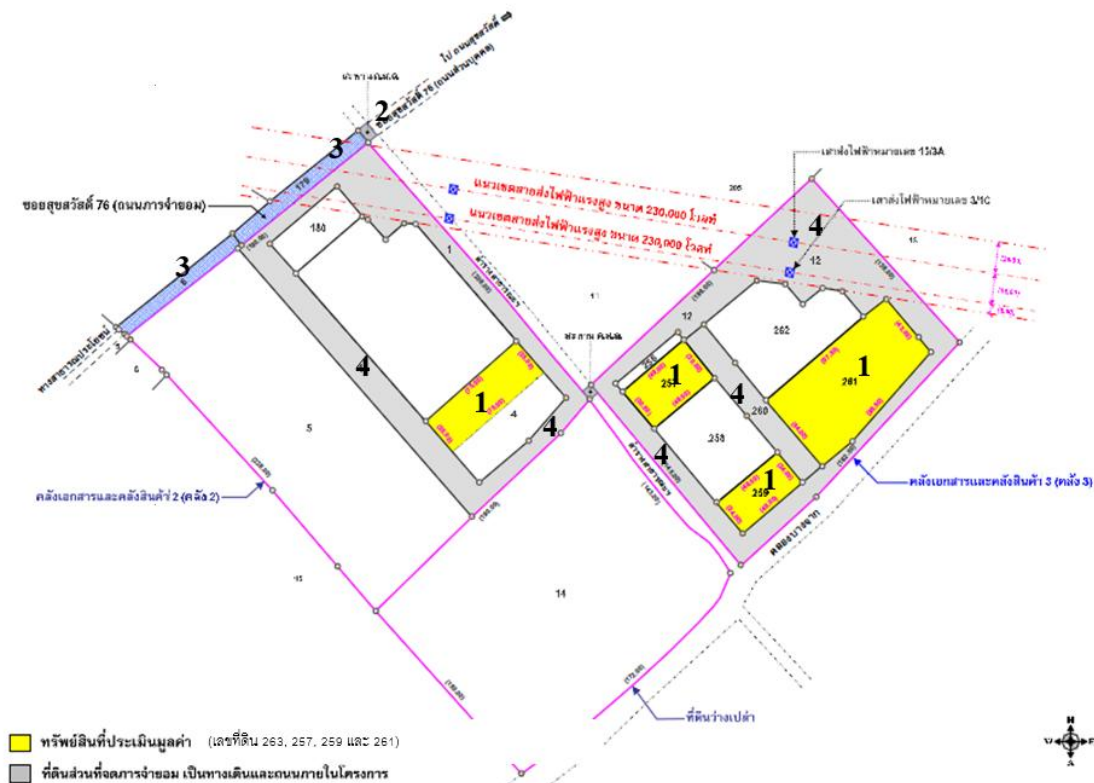
³⁾ ใช้ราคาตลาดปิด วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 4.30 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2.4.2 ข้อมูลทั่วไป

2.4.2.1 โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ

(ก) ผังแสดงเขตที่ตั้งและผังที่ดินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ





- หมายเหตุ
1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์)
 2. ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี
 3. ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
 4. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์รวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนแล้ว และกองทรัสต์ได้รับ โอนสิทธิและการต่างๆ แล้ว

(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์

| | |
|-----------------------------------|--|
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ <p>(รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์”)</p> |
| ที่ตั้งโครงการ | เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| ทางเข้า-ออก | ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการจราจร มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้า ทรัพย์ศรีไทย |
| รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา |
| อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 |
| อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 31 มีอายุประมาณ 32 ปี คลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 มีอายุประมาณ 19 ปี |

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับความถี่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการทรุดตัวของฐานรากอาคาร และตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2568 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ</p> |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536 |
| ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา) | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |
| ลักษณะพื้นที่โดยรวม | ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 24.00 เมตร, 25.00 เมตร, 30.50 เมตร และ 98.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอนนด้านหน้า |
| ระบบสาธารณูปโภค | ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์ |

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวนเงิน 822,007,440 บาท

(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังนี้

| ผู้ประเมินราคา | ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท) | ราคาประเมิน ณ วันที่ | วิธีการประเมิน | วันที่ออกรายงาน การประเมิน |
|---|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|
| บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | 803.90 | 2 พฤษภาคม 2568 | วิธีคิดจากรายได้ | 4 สิงหาคม 2568 |

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาประมาณ 10 ปี 1 เดือน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการระดมทุนของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) นั้น

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ตามสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ ตามรายละเอียดของสัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2 (ก) “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก” ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

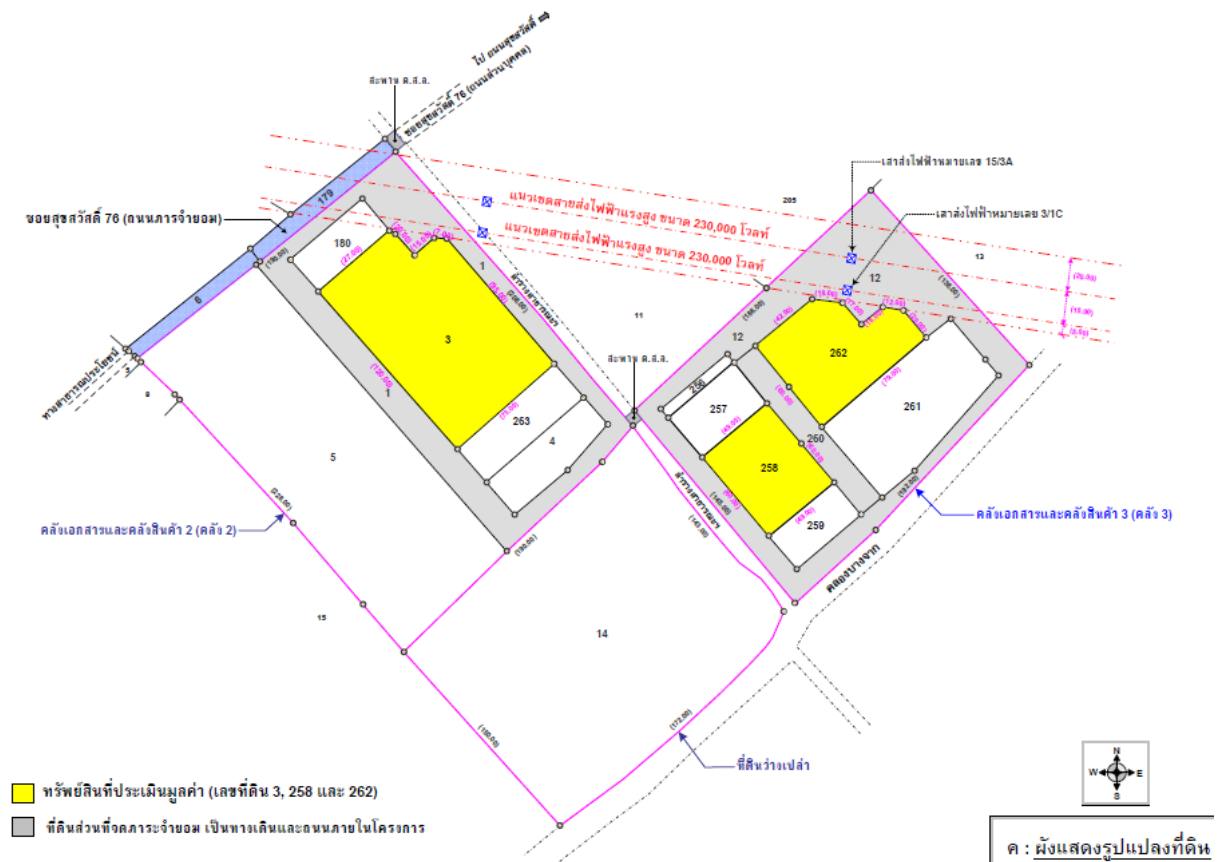
รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2568 กองทรัสต์ มีรายได้จากค่าเช่าในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ จำนวน 68.98 ล้านบาท

หมายเหตุ รายได้ค่าเช่าที่ปรากฏในงบการเงินเป็นการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง

(ฉ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ)

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้



- หมายเหตุ
1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่สอง (เพิ่มทุน ครั้งที่ 1)
 2. ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี
 3. ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์ วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
 4. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและภาระต่างๆ แล้ว

(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัสต์ไทย

| | |
|-----------------------------------|--|
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัสต์ไทย อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัสต์ไทย (รวมเรียกว่า “โครงการทรัสต์ไทย”) |
| ที่ตั้งโครงการ | เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| ทางเข้า-ออก | ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการะจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัสต์ไทย |
| รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา |
| อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่รวม 1,100 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่รวม 1,863 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่รวม 1,557 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่รวม 2,305 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร |
| อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30 มีอายุประมาณ 32 ปี คลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50, 51 มีอายุประมาณ 19 ปี <p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำ</p> |

| | |
|----------------------------------|---|
| | สม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนที่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการทรุดตัวของฐานรากอาคาร และตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2568 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534 |
| ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา) | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |
| ลักษณะพื้นที่โดยรวม | ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอกันด้านหน้า |
| ระบบสาธารณูปโภค | ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์ |

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย จากการแปลงสภาพกองทุนรวม เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ด้วยการออกหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 551,640,375 บาท (ราคาพาร์ 7.4295 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย) แลกกับทรัพย์สินหลักของโครงการทรัพย์ศรีไทย มูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 612,749,900 บาท

(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน ครั้งที่ 1) มีรายละเอียดดังนี้

| ผู้ประเมินราคา | ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท) | ประเมิน ณ วันที่ | วิธีการประเมิน | วันที่ออกรายงานการประเมิน |
|---|----------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | 594.10 | 2 พฤษภาคม 2568 | วิธีคิดจากรายได้ | 4 สิงหาคม 2568 |

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาประมาณ 8 ปี 1 เดือน 6 วัน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่ กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำ เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2568 กองทรัสต์ มีรายได้จากค่าเช่า (อาคาร 9 หลัง) จำนวน 50.43 ล้านบาท

หมายเหตุ รายได้ค่าเช่าที่ปรากฏในงบการเงินเป็นการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง

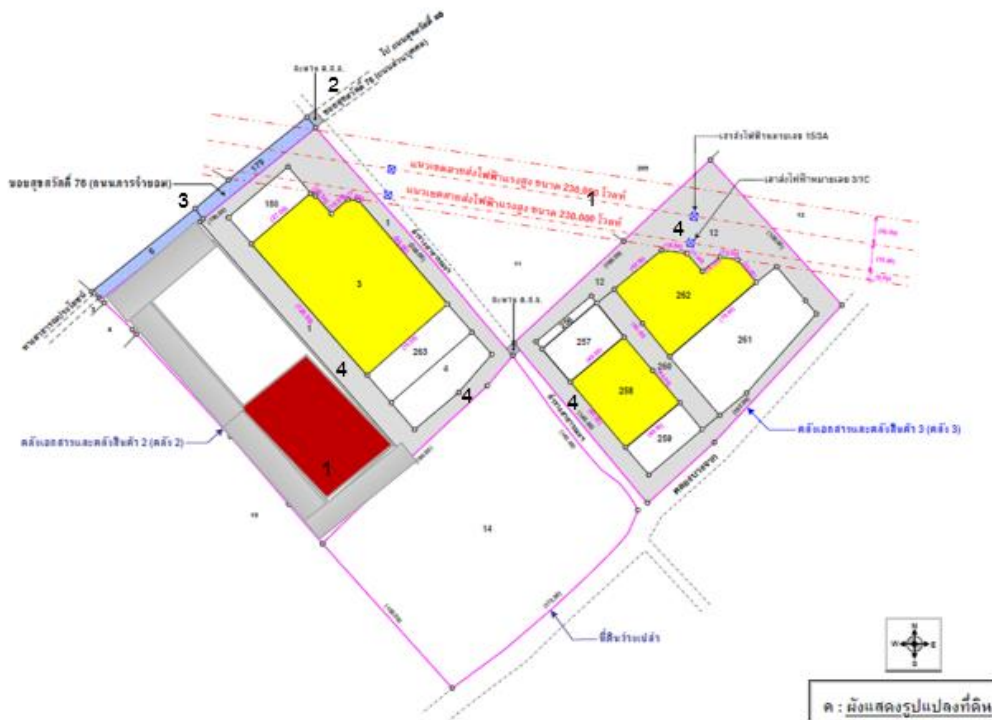
(ฉ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 (โครงการทรัพย์ศรีไทย)

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อ ค้ำประกันทรัพย์สิน ในโครงการทรัพย์ศรีไทย ของกองทรัสต์ ดังนี้

| ลำดับ | ประเภทความคุ้มครอง | วงเงินคุ้มครอง | ระยะเวลาการ คุ้มครอง | บริษัทผู้รับ ประกันภัย |
|-------|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks) | 394,000,000 บาท | 31 ธันวาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2569 | บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน) |
| 2 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วน รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับ (Business Interruption) | 51,500,000 บาท | | |
| 3 | ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) | 20,000,000 บาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละ ครั้งและตลอด ระยะเวลาเอา ประกันภัย) | | |

2. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (อาคาร 4 หลัง)
- (ก) แผนผังเขตที่ตั้งและผังที่ดินของโครงการทรัพย์สินไทย





- หมายเหตุ 1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1
2. ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี
3. ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์ วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลองเอกสารและคลังสินค้า 2
4. ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ตำบลและอำเภอเดียวกันมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ถือครองโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันกับ ทรัพย์สิน สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้

(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์สินไทย (อาคาร 4 หลัง)

| | |
|-----------------------------------|--|
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์สินไทย อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย (รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์สินไทย”) |
| ที่ตั้งโครงการ | เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| ทางเข้า-ออก | ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการะจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6-8 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์สินไทย |
| รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ |
| เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา |
| อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 |
| อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน | <p>คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 มีอายุประมาณ 32 ปี</p> <p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับความถี่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการหลุดตัวของฐานรากอาคาร และ</p> |

| | |
|----------------------------------|---|
| | ตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2568 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536 |
| ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา) | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |
| ลักษณะพื้นที่โดยรวม | ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตั้งอยู่ในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า |
| ระบบสาธารณูปโภค | ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นหลักสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟต์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย |

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “SST”) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวรวม เป็นจำนวนเงิน 190,000,000 บาท

(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด เป็นรายงานการประเมินมูลค่าเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

| ผู้ประเมินราคา | ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท) | ประเมิน ณ วันที่ | วิธีการประเมิน | วันที่ออกรายงานการประเมิน |
|---|----------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | 187.00 | 2 พฤษภาคม 2568 | วิธีคิดจากรายได้ | 4 สิงหาคม 2568 |

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาประมาณ 10 ปี ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยผู้เช่ามีสิทธิและความประสงค์ในการ

ต่ออายุสัญญาต่อไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2568 กองทรัสต์ มีรายได้จากค่าเช่า (อาคาร 4 หลัง) จำนวน 17.48 ล้านบาท

หมายเหตุ รายได้ค่าเช่าที่ปรากฏในงบการเงินเป็นการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง

(ฉ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองทรัพย์สิน ในโครงการทรัพย์สินไทย ของกองทรัสต์ ดังนี้

| ลำดับ | ประเภทความคุ้มครอง | วงเงินคุ้มครอง | ระยะเวลาการคุ้มครอง | บริษัทผู้รับประกันภัย |
|-------|--|--|---|---|
| 1 | ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks) | 110,000,000 บาท | 29 ธันวาคม 2568 ถึง 29 ธันวาคม 2569 | บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน) |
| 2 | ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วน รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับ (Business Interruption) | 18,000,000 บาท | | |
| 3 | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก (Public Liability) | 20,000,000 บาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละ ครั้งและตลอด ระยะเวลาเอา ประกันภัย) | | |

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)

2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

(ก) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก

ตามที่ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีมติให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 นั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ได้ทำสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดของสัญญาการจัดหาประโยชน์ดังนี้

สัญญาเช่าโครงการทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์เจ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 โดยแยกเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แต่ละฉบับ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาสอดคล้องกัน

| | |
|------------------|--|
| คู่สัญญา | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์เจ (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หรือ “ผู้ให้เช่า”) บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้เช่า”) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 เลขที่ดิน 261, 259, 257 และ 263 ตามลำดับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่า”) |

| | |
|--|--|
| | <p>(ข) คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49, และ 52 จำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินรวมถึงส่วนควบ และงานระบบสาธารณูปโภค (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>(ค) เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ (“วัสดุ และอุปกรณ์ที่เช่า”)</p> <p>ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) – (ค) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”</p> |
| ระยะเวลาการเช่า และการต่ออายุสัญญาเช่า | <p>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า</p> <p><u>หมายเหตุ</u> บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า ได้ต่ออายุการเช่าฉบับเดิมที่ได้ทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครบกำหนดการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าฯ ให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้เงื่อนไขเมื่อบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ตามที่มติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมติให้แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560</p> <p>2. คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>4. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่</p> |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ทุก 6 เดือนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใน 10 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ดังนี้</p> |

สัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557

| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี |
|----------------------|--------------|
| 1 | 63.0 ล้านบาท |
| 2 | 63.0 ล้านบาท |
| 3 | 63.0 ล้านบาท |
| 4 | 65.0 ล้านบาท |
| 5 | 65.0 ล้านบาท |
| 6 | 65.0 ล้านบาท |
| 7 | 67.0 ล้านบาท |
| 8 | 67.0 ล้านบาท |
| 9 | 67.0 ล้านบาท |
| 10 | 69.0 ล้านบาท |

สัญญาเช่าฯ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

| ช่วงเวลา | ค่าเช่าต่อปี |
|-----------------------------------|--------------|
| 7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568 | 69.0 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569 | 69.0 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570 | 71.0 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 | 34.6 ล้านบาท |

2. ณ วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าต้องชำระค่ามัดจำ และส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ให้แก่กองทุนรวม ดังนี้

ก. ค่ามัดจำ ในจำนวนดังต่อไปนี้

ตามสัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557

| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | เงินมัดจำต่อปี |
|----------------------|----------------|
| 1 | 31.5 ล้านบาท |
| 2 | 31.5 ล้านบาท |
| 3 | 31.5 ล้านบาท |
| 4 | 32.5 ล้านบาท |
| 5 | 32.5 ล้านบาท |

| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | เงินมัดจำต่อปี |
|----------------------|----------------|
| 6 | 32.5 ล้านบาท |
| 7 | 33.5 ล้านบาท |
| 8 | 33.5 ล้านบาท |
| 9 | 33.5 ล้านบาท |
| 10 | 34.5 ล้านบาท |

สัญญาเช่าฯ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

| ช่วงเวลา | ค่าเช่าต่อปี |
|-----------------------------------|--------------|
| 7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568 | 34.5 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569 | 34.5 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570 | 35.5 ล้านบาท |
| 7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 | 35.5 ล้านบาท |

โดยดอกผลที่เกิดขึ้นจากเงินมัดจำให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เว้นแต่ กรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าและเกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิหักค่าเสียหายรวมถึงค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระจากเงินค่ามัดจำได้ และผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข. หนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปีตลอดระยะเวลา 5 ปีแรกของการเช่า โดยมีวงเงินค้ำประกันเท่ากับมูลค่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าค่าเช่าสำหรับรอบปีนั้น

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงสละสิทธิในการโต้แย้งหรือยกข้อต่อสู้ใด ๆ ขึ้นต่อสู้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การดังกล่าวย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะดำเนินการเรียกร้องจากผู้เช่า หรือ บังคับเอาจากเงินมัดจำ เพื่อการชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ

| | |
|-------------------------------|--|
| | <p>ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก่อนได้ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควร</p> <p>3. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่ สมบูรณ์ ต่อเมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น</p> <p>4. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าดังกล่าวโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดไว้เป็นรายเดือนตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คิดค่าปรับสำหรับการชำระค่าเช่าล่าช้า ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระนั้นนับจากวันที่ครบกำหนดชำระจนกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าเช่าที่ค้างชำระครบถ้วน เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> |
| สิทธิและหน้าที่ ของผู้เช่า | <p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่า ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าโดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือบริหารจัดการ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p> <p>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> |
|--|---|

| | |
|--------------|---|
| | <p>8. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า</p> |
| การประกันภัย | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าตกลงที่จะให้ผู้เช่าจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่า ตามที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้กำหนด โดยหน้าที่การชำระเบี้ยประกันเป็นของผู้เช่า และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับประกัน</p> <p>นอกจากนี้ คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการดำเนินการเมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถึงเหตุให้สัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง <p>ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง</p> <p>ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย</p> |
| การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p> |
| เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า | <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p><u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u></p> <p>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญานี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>เพื่อประโยชน์ของสัญญานี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมาย ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคารรวมทั้งหมด เป็น</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>ระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัยดังกล่าวไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ</p> <p>2. ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p><u>เหตุสิ้นสุดสัญญาเช่า</u></p> <p>1. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 1 ถึงข้อ 3 ข้างต้น หรือ กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> |
|--|--|

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>2. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 4 ข้างต้น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า</p> <p>(ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้</p> |
| ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาตามที่กำหนดข้างต้นคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าตามที่ระบุในข้อ 1 หรือ ข้อ 2 ข้างต้น คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติดิสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด</p> <p>(ข) ค่าเสียหายตาม (ก) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยเวลานานับจากวัน</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>เลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงชำระให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ค) การชำระค่าเสียหายตาม (ก) และ/หรือ (ข) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ของเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย(หากมี)</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใต้สัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นำ</p> |
|--|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>ทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินกิจการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมายและ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่าสิ้นสุด และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้อสัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป</p> <p>ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด ผู้เช่าและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันในการบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว</p> |
| ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย | <p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมทั้งภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตลอดเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p> |

นอกจากนี้ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม 2565 โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

| | |
|--|--|
| คู่สัญญา | บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์จ (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) |
| การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ | <p>ก) บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าจองซื้อและถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในสัดส่วนรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ต้องไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดไว้ในประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ</p> <p>ข) ตลอดระยะเวลา 10 (ปี) นับจากวันที่บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม (Lock up period) บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะไม่ จำหน่าย จ่ายโอนหน่วยทรัสต์ที่ต้องดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ระบุ ไว้ในข้อ 1 ก) ข้างต้น (“หน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้”) หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บน หน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้ดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ (1) การจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้ดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ (2) ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> |
| การวางหนังสือค้ำประกันภายใต้สัญญาเช่า | บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ว่า ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) จะจัดให้มีการประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท (“สัญญาเช่างานระบบฯ”) ให้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบฯ รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าฯ”) สำหรับค่า |

| | |
|--|--|
| | <p>เช่าค้ำชำระ ค่าเสียหาย และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวค้างชำระแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามวงเงินหนังสือค้ำประกัน ระยะเวลาการค้ำประกัน และเงื่อนไขในการวางหนังสือค้ำประกันจนครบถ้วน</p> <p>ทั้งนี้ การวางหนังสือค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง อาจวางแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบปีต่อปีก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันฉบับใดมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บังคับชำระหนี้เอาจับหนังสือค้ำประกันในปีใด บริษัททรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่ทดแทนตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> |
| การรับประกันโครงสร้างและรากฐานของสิ่งปลูกสร้าง | <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงรับประกันโครงสร้างของอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ระหว่าง บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาดังกล่าว</p> <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าฯ ยังมีผลบังคับใช้ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงให้มีการดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่มิมีนิยามในสัญญาเช่าฯ) ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ โดยภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดให้เป็นความรับผิดชอบของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฯ แล้วแต่กรณี</p> |
| ที่ดินภาระจำยอม | <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3702, 17187 และ 3699 ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน เว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดูแล ซ่อมแซม และบำรุงรักษาที่ดินภาระจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระจำยอม เพื่อใช้ประโยชน์โดยหลักเป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่จะซื้อขาย</p> |

สัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

| | |
|--|---|
| <p>คู่สัญญา</p> | <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</p> <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)</p> |
| <p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p> | <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงกันให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทรัสต์ โดยมีเนื้อหา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบริษัทที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้มีอำนาจควบคุม ยังคงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จำจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สิน ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสาร ที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการระดมทุนของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขาย หรือให้เช่าของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวด้วย (“คำเสนอ”) ระยะเวลาดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องหลังจากที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้บอกกล่าวคำเสนอกับทางกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับคำเสนอจากบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ |

| | |
|--|---|
| | <p>บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>- ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับคำเสนอของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 120 วันนับแต่วันที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้รับหนังสือตอบรับคำเสนอจากกองทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร กองทรัสต์ และบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) จะทำความความตกลงรายละเอียดของราคาการลงทุนของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสาร รวมทั้งดำเนินการเรื่องต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>- ในกรณีที่การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวแก่กองทรัสต์ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาดตกลงขายระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคสองของข้อนี้ โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในวรรคสองของข้อนี้ โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 150 วัน นับแต่วันที่ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้รับหนังสือตอบรับคำเสนอจากกองทรัสต์</p> <p>4. กองทรัสต์จะต้องดำเนินการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวันที่ได้รับการ</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>อนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) หรือกองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์เป็นประการใดภายในระยะเวลา 30 วัน ดังกล่าวให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอาคาร คลังสินค้า และคลังเอกสารดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว หรือนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 30 วัน ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์</p> <p>6. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธ (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เสนอต่อกองทรัสต์ในคราวนั้นๆ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย หรือ- ถ้ากองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆที่กำหนดข้างต้น <p>ในกรณีบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ที่ได้ทำคำเสนอนั้นมีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขว่า ราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ไม่ได้ให้ประโยชน์แก่บุคคลอื่นนั้นมากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>7. หากบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขการจำหน่ายจ่ายโอนหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้า และคลังเอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ประโยชน์แก่บุคคลอื่นนั้นมากกว่าที่เสนอให้แก่กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการให้บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือเพื่อแจ้งคำเสนอใหม่ไปตามกระบวนการที่ระบุไว้ข้างต้นยังกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอีกครั้ง</p> <p>8. การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์นี้ จะไม่ใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- ในกรณีที่การให้สิทธิจะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าว หรือ การใช้สิทธิดังกล่าวของกองทรัสต์จะทำให้บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ในฐานะผู้ให้สัญญาฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือ ตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ซึ่งบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ได้ทำไว้ก่อนวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) มีมติในเรื่องนี้- การจำหน่าย หรือให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไปที่ใช้ทรัพย์สิน ดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจตามปกติ ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการตกลงกับลูกค้า ก่อนหรือหลังวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่ คณะกรรมการของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) มีมติในเรื่องนี้ และ- ผู้ให้สัญญาจะไม่ครอบคลุมถึงบริษัทที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถหรือไม่มีอำนาจควบคุมในการดำเนินการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) นี้ เช่น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ บริษัทร่วมทุน เป็นต้น |
|--|--|

| | |
|--------------------------------|--|
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา | หากบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย |
| การเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย | <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือดำเนินการตามกฎหมาย ในการเรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ หากมีเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ |

(ข) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1

ตาม que ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์ทำการเพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าร่วมเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีมติให้แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าร่วมกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2562 นั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยกับกองทรัสต์ได้ทำสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สิน

และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยตลอดจนสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดของสัญญาการจัดหาประโยชน์ดังนี้

สัญญาเช่าโครงการทรัพย์ไทย ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 และฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาสอดคล้องกัน

| | |
|---------------------------------------|---|
| คู่สัญญา | <ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท ทรัพย์ไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้เช่า”) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>ทรัพย์ที่เช่าประกอบด้วย</p> <p>(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185, และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดินทั้ง 3 แปลงรวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”</p> <p>(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) ได้แก่ คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 จำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>(ค) ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า (“ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”) ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) ข้อ (ข) และข้อ (ค) รวมเรียกว่า “ทรัพย์ที่เช่า”</p> |
| ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า | <p>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในวันเดียวกับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินข้างต้น</p> <p>หมายเหตุ บริษัท ทรัพย์ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าได้ต่ออายุการเช่าฉบับเดิมที่ได้ทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งจะครบกำหนดการเช่าในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าฯ ให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้เงื่อนไข</p> |

| | <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย เข้าร่วมอยู่ในกองทรัสต์ - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยมีมติอนุมัติให้กองกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์ได้รับอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยจากสำนักงาน ก.ล.ด. ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงผู้เดียวผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาออกไปหรือไม่ | | | | | | | | |
|--|--|-----------------|-------------------------|--|------------|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า</p> <p>เป็นราย 6 เดือนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป ค่าเช่างวดสุดท้ายมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571</p> <p>อัตราค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 วันที่ 27 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 1) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุ ครั้งที่ 1 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยมีเงื่อนไขเปลี่ยนรูปแบบการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย จากค่าเช่าคงที่และผันแปรเป็นค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th><th>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>วันโอนทรัพย์สินและภาระ – 31 ธันวาคม 2565</td><td>49,500,000</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568</td><td>50,500,000</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571</td><td>51,500,000</td></tr> </tbody> </table> <p>โดยเริ่มคำนวณค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของจำนวนวันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป</p> | ระยะเวลาการเช่า | อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท) | วันโอนทรัพย์สินและภาระ – 31 ธันวาคม 2565 | 49,500,000 | 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568 | 50,500,000 | 1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571 | 51,500,000 |
| ระยะเวลาการเช่า | อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท) | | | | | | | | |
| วันโอนทรัพย์สินและภาระ – 31 ธันวาคม 2565 | 49,500,000 | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568 | 50,500,000 | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571 | 51,500,000 | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>ผู้เช่าไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าต่อผู้ให้เช่าแต่อย่างใด</p> <p>2. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยภายใต้สัญญาเช่าฯ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> |
| การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า | <p>ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |
| สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า | <p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ</p> <p>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>4. ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>5. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยหรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยหรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ดังกล่าวโดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>7. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้</p> <p>8. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล</p> |
|--|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใดๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ด้วย</p> <p>ผู้เช่าจะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญาใดๆ ของผู้เช่า</p> <p>ค. ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า</p> <p>ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ไปปฏิบัติตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา</p> <p>จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่างๆ ของภาระหนี้สินใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเรียบร้อยแล้ว</p> <p>ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้นๆ</p> |
| การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เว้นแต่ ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</p> |
| การประกันภัย | <p>ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหา 1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) 2) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และ 3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>ก. บริษัท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน</p> <p>ข. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>ค. กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประกัน เฉพาะการจัดการหาประกัน 1) และ 3)</p> <p>ง. ทุนประกันสำหรับการจัดหาประกัน 1) จะมีจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่เช่า และวงเงินประกันสำหรับการจัดประกัน 3) ไม่ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนในรอบปีก่อนเริ่มจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</p> <p>จ. หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยตกลงนำส่งเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่า</p> <p>ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้ถือว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว</p> |
| หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า | <p>เว้นแต่ กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่างๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าที่หน้ามีต่างๆ</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดีเรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p> |
| ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย | <p>ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ</p> |
| เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า | <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณี ดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ หรือผิดชำระ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฯ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานั้นทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าว ไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา (2) ค่าเช่าค้างชำระ (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในขั้นตอน การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่าฯ</p> <p>ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัสต์ไทยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>จ. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าฯ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน</p> <p>2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p> <p>ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. – ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดหรือไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าฯ</p> <p>ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าฯ</p> <p>ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าฯ เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า 2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า |
|--|---|

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้</p> |
| ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา | <p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ก. - ข. คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเช่าฯ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p> |
| | <p>(1) กรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด</p> <p>(2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยควรจะได้รับ</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>ได้รับคำตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</p> <p>(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยตกลงให้ผู้เช่าชำระ ตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่กำหนดตามสัญญาเช่าฯ ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง</p> <p>ข. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าฯ ข้อ ค. 1. – 3. ของสัญญาเช่าฯ ให้ถือว่าสัญญาเช่าฯ สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าฯ ข้อ ค. 1. – 3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. เมื่อสัญญาเช่าฯ สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับทราบรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าของสัญญาเช่าฯ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสารหรือสัญญาบริการใดๆ แก่ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาเช่าฯ สิ้นสุดลง</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดภายใต้หัวข้อผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญาเช่าฯ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฯ และสามารถใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย และ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อ</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าฯ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย และ/หรือผู้เช่าตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือไม่รู้ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวมบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือ ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทยบริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่านั่นเอง</p> |
|--|--|

(ค) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 มีมติให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน คลังเอกสาร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในโครงการทรัสต์ไทย (4 อาคาร) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ออกใหม่ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 และได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ กับ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าเหมา ในวันเดียวกันโดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกัน สรุปได้ดังนี้

| | |
|----------|--|
| คู่สัญญา | <ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”) และ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) |
|----------|--|

| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย</p> <p>(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่า”)</p> <p>(ข) คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดิน รวมถึงสวนควบ และงานระบบสาธารณูปโภค (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>(ค) เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ (“วัสดุ และอุปกรณ์ที่เช่า”)</p> <p>ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) – (ค) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”</p> | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------------|--------------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| ระยะเวลาการเช่า และการต่ออายุ สัญญาเช่า | <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน 2. คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด 3. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว 4. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้น้อยกว่า 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ | | | | | | | | | | |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้ <table data-bbox="786 1765 1222 1998"> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr> <tr> <td>1</td><td>17,500,000</td></tr> <tr> <td>2</td><td>17,500,000</td></tr> <tr> <td>3</td><td>17,500,000</td></tr> <tr> <td>4</td><td>18,000,000</td></tr> </table> | สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี (บาท) | 1 | 17,500,000 | 2 | 17,500,000 | 3 | 17,500,000 | 4 | 18,000,000 |
| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี (บาท) | | | | | | | | | | |
| 1 | 17,500,000 | | | | | | | | | | |
| 2 | 17,500,000 | | | | | | | | | | |
| 3 | 17,500,000 | | | | | | | | | | |
| 4 | 18,000,000 | | | | | | | | | | |

| | <table><tr><th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr><tr><td>5</td><td>18,000,000</td></tr><tr><td>6</td><td>18,000,000</td></tr><tr><td>7</td><td>18,500,000</td></tr><tr><td>8</td><td>18,500,000</td></tr><tr><td>9</td><td>18,500,000</td></tr><tr><td>10</td><td>19,000,000</td></tr></table> | สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี (บาท) | 5 | 18,000,000 | 6 | 18,000,000 | 7 | 18,500,000 | 8 | 18,500,000 | 9 | 18,500,000 | 10 | 19,000,000 | | | | | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|----|------------|---|-----------|---|-----------|---|-----------|----|-----------|
| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี (บาท) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 18,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 18,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 18,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 18,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 18,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 19,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้</p> <p>(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม</p> <p>(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป</p> <p>1.3 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาดังนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น</p> <p>1.4 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>2. คู่สัญญาดตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“เงินมัดจำ”) ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table><tr><th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>เงินมัดจำต่อปี (บาท)</th></tr><tr><td>1</td><td>8,750,000</td></tr><tr><td>2</td><td>8,750,000</td></tr><tr><td>3</td><td>8,750,000</td></tr><tr><td>4</td><td>9,000,000</td></tr><tr><td>5</td><td>9,000,000</td></tr><tr><td>6</td><td>9,000,000</td></tr><tr><td>7</td><td>9,250,000</td></tr><tr><td>8</td><td>9,250,000</td></tr><tr><td>9</td><td>9,250,000</td></tr><tr><td>10</td><td>9,500,000</td></tr></table> | สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | เงินมัดจำต่อปี (บาท) | 1 | 8,750,000 | 2 | 8,750,000 | 3 | 8,750,000 | 4 | 9,000,000 | 5 | 9,000,000 | 6 | 9,000,000 | 7 | 9,250,000 | 8 | 9,250,000 | 9 | 9,250,000 | 10 | 9,500,000 |
| สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | เงินมัดจำต่อปี (บาท) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 8,750,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 8,750,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 8,750,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 9,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 9,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 9,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 9,250,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 9,250,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 9,250,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 9,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>ข. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น</p> <p>ค. ตลอดระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัสต์ไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ”) (“เหตุเสียหาย”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์</p> <p>ง. ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามข้อ ค. ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ ก. ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์</p> <p>จ. ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p> |
| หน้าที่ของกองทรัสต์ | กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า |
| สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า | <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดภายใต้หัวข้อ “วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า” 2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่ กำหนดภายใต้หัวข้อ “วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า” ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว |

| | |
|--|---|
| | <p>ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p> <p>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจหลักเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญา</p> <p>7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์</p> <p>8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัสต์ศรีไทย (4 อาคาร) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <p>8.1 รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัสต์ศรีไทย (4 อาคาร) ตามแบบที่กำหนดในสัญญานี้เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาส</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจกลางเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี</p> <p>8.2 งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน</p> <p>8.3 งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม</p> <p>8.4 ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัสต์ศรีไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>8.5 งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัสต์ไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป</p> <p>8.6 รายงานการตรวจสอบอาคาร</p> <p>9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดย</p> <p>9.2 แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ด้วย</p> <p>9.3 ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>9.4 ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า</p> <p>9.5 ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว</p> <p>9.6 ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการ</p> <p>9.7 ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.</p> |
|--|--|

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <p>10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญาดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>10.1 ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ</p> <p>10.2 ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่าไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลั่งเอกสาร</p> |
| การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้</p> <p>1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลั่งเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง</p> |
| การประกันภัย | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาดตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1. ประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) โดยมีทุนประกันวินาศภัยจำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า(ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า)ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เช่าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ</p> <p>2. ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยมีทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ด.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>3. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้ความคุ้มครองและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด และให้มีระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี</p> |
| <p>การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p> | <p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน <ul style="list-style-type: none"> ก. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น ข. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ค. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถึงเป็นเหตุให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง <p>ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น</p> กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง |

| | |
|--|--|
| | <p>ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย</p> |
| <p>หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า</p> | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทราบบ้างแจ้งเงินดังกล่าวไป</p> |
| <p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p> | <p>ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า</p> |
| <p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</p> | <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> เหตุผิดนัดผิดสัญญา <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมี |

| | |
|--|--|
| | <p>นัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p> <p>2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.4 ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.5 ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัสต์ไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>ผลของการผิดนัด หรือผลจากการเลิก สัญญา</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1 – ข้อ 2 ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วยเมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด (2) ค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 1.1 (2) ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง 1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) – ข้อ 2.3 (3) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” ให้ถือว่า |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงพร้อมดอกเบี้ย (หากมี)</p> <p>2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อ “หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า” และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป</p> <p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 1.1. ในหัวข้อนี้ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะ</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>ครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจาก หรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง</p> <p>6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว</p> |
|--|---|

2.5.3 ข้อมูลผู้เช่า

(1) ข้อมูลทั่วไป

| | |
|------------------|--|
| ชื่อผู้เช่า | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |
| ที่ตั้ง | 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0107537002117 |
| โทรศัพท์ | 02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5 |
| โทรสาร | 02-318-3490-1 |
| ทุนจดทะเบียน | 842,330,480 บาท (หุ้นสามัญ 842,330,480 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) |
| ทุนชำระแล้ว | 526,456,550 บาท |

ผู้บริหาร

| ชื่อผู้บริหาร | ตำแหน่ง |
|---|--|
| พลเอก ชารุณชัย ศรีสุวรรณ | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| นายสุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์ | รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการ |
| นายศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ ⁽⁴⁾ | รองประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ |
| นายวิสุทธิ กนกศิขริน | กรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ |
| นายทศพร ชิมตระกูล | กรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล |
| นายอุดม ตั้งมานะสกุล | กรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล |
| นางอินทิรา สุขะนรินทร์ | กรรมการ |
| นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร | กรรมการ |
| นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร | กรรมการ |
| นายสมยศ สุธีพรชัย | กรรมการ |
| นายภคตินาถ อิศรางกูร ณ อยุธยา | กรรมการ |

หมายเหตุ ⁽⁴⁾ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

(2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่ามีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง และยังคงอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสารมาประกอบกันจึงจะสามารถให้บริการ ธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารอย่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการอยู่ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สิน

ของกองทรัสต์ ตั้งแต่ก่อนที่จะมีกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ ผู้เข้าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ และเข้าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ผู้เข้ายังคงปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เข้าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการ โดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า
- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้
 - ก) กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
 - ข) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว จนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องมีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่ได้หักเพื่อการดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที หรือ
 - ค) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันให้ชำระค่าเช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขของหนังสือค้ำประกัน โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 7 วัน ก่อนการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

2.5.4 ความสัมพันธ์ของผู้เช่ามหาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

พิจารณาตามข้อ 2.3 ของส่วนที่ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า

ด้วยธุรกิจคลังเอกสารเป็นลักษณะการให้บริการที่มีรูปแบบเฉพาะ ผู้ให้บริการจะต้องมีชั้นสำหรับเก็บกล่องเอกสาร มีระบบบริหารจัดการคลังสินค้า (Warehouse Management System) ซึ่งปัจจุบันผู้ให้บริการหลายรายได้ใช้ระบบ คอมพิวเตอร์ และ Automation ในการจัดเก็บเอกสาร

การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าของกองทรัสต์พิจารณาจากมูลค่าการลงทุนซื้อทรัพย์สิน ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยจะต้องสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งทั้ง 2 ฝ่ายเจรจาตกลงกันในราคาที่เหมาะสม

เมื่อพิจารณาจากค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร ที่มีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ นั้น โดยพิจารณาจากข้อมูลประกอบการย้อนหลัง 6 ปี ของผู้เช่า ค่าบริการฝากเอกสารแบบกล่องเฉลี่ย 6 บาท/กล่อง/เดือน และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้มเฉลี่ย 0.20 บาท/แฟ้ม/เดือน

ในขณะที่ราคาของบริษัทที่ให้บริการในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่า พบว่าค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง อัตราค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ 7-10 บาทต่อกล่องต่อเดือน และค่าบริการฝากแฟ้ม อัตราค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ 1 – 3.50 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน ขึ้นอยู่กับความหนาของแฟ้ม ทั้งนี้ ราคาที่แท้จริงอาจต่ำกว่านี้ได้ซึ่งเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าเช่าปัจจุบันยังอยู่ในอัตราที่เหมาะสม และผู้เช่ายังมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจคลังเอกสาร และยังสามารถสร้างรายได้เพื่อชำระค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าได้ เมื่อพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธี Income appraise ไม่ได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การลดลงของมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละปีขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น สถานะการแข่งขันของตลาดทำให้มีการแข่งขันด้านราคา ต้นทุนของผู้เช่าที่เพิ่มสูงขึ้นตามสถานะเศรษฐกิจ เป็นต้น



2.6 การกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาร์ท สโตร์เรจ เป็นกองทรัสต์ (โครงการทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์เรจ) ตามที่กล่าวข้างต้นนั้น มีภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการดังกล่าว และจะต้องนำเงินสดมาเพื่อแลกทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงได้ทำการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดหาแหล่งเงินเพื่อการดังกล่าว นั้น จากต้นทุนทางการเงินของการกู้ยืม (Cost of Debt) ต่ำกว่า ต้นทุนทางการเงินที่ได้จากส่วนของทุน (Cost of Equity) ขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการกู้ยืมเงินยังอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนทรัพย์สินหลักครั้งแรก

| | |
|-----------------------|---|
| ผู้ให้กู้ | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| ผู้ขอสินเชื่อ | บลจ.วรรณ กระทำการในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ |
| วงเงินกู้ | 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) |
| วัตถุประสงค์การกู้ยืม | เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ |
| อัตราดอกเบี้ย | อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนด 5 ปี |
| ระยะเวลาการกู้ยืม | ประมาณไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก |
| การชำระดอกเบี้ย | ชำระรายงวด 6 เดือน ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม ของทุกปี |
| การชำระคืนเงินต้น | ทยอยชำระคืนเงินต้น ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป (ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นประมาณ 4 ปี) รายงวด 6 เดือน ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม ของทุกปี |
| หลักประกัน | <ul style="list-style-type: none"> - จานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - นำเครื่องจักรไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ |

| | |
|---------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่กองทรัสต์ได้เอาประกันภัยประเภทต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน |
| ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก | <p>ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้ยังมีหนี้สินความรับผิดชอบอยู่ตามสัญญานี้ ผู้กู้จะดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ทุกปี เมื่อจบการเงินประจำปีของผู้กู้ในแต่ละปีได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้ว โดยจะเริ่มพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ครั้งแรก เมื่อจบการเงินประจำปี 2561 ของผู้กู้ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้วเป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ไว้ในอัตราไม่เกิน 5.5 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) อัตรา DSCR จะต้องดำรงอัตรา DSCR ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1:1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) |
| ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ | <p>การกู้เงิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการ หรือการกระทำใดๆ ของผู้กู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้จะดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการขัดแย้งต่อข้อผูกพัน หรือข้อรับรองอื่นใด ซึ่งผู้กู้มีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้แก่ผู้อื่นด้วย</p> <p>จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้สัญญา รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่มีผลผูกพันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้สิ้นสุดลงใช้บังคับโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือสิ้นผลผูกพันต่อภาระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวทุกประการ</p> <p>ผู้กู้จะคงสถานะทางกฎหมายของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตลอดจนงานกระทำต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา จะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญา วัตถุประสงค์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้กู้ และ</p> |

| | |
|---|--|
| | กฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญา |
| ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ ก่อนครบกำหนด | ไม่มี |

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงิน โดยกองทรัสต์ได้มีการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ก่อนกำหนด เป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการปรับเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ในงวดที่ 5 ถึงงวดที่ 12 ชำระงวดละ 18.6 ล้านบาท และงวดที่ 13 ชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวน และขยายระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้ จาก 10 ปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก เป็น 10 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงิน หรือ ภายในวันที่ 10 มกราคม 2571 (แล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน)

การทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นว่า จะทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ และระยะเวลาที่ขยายออกไปสอดคล้องกับระยะเวลาที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะมีภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มเติมจากเงื่อนไขและระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้เดิม ประมาณ 184 วัน (นับแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2570 – วันที่ 10 มกราคม 2571) ประกอบกับการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ก่อนกำหนดเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะดำเนินการอยู่แล้ว

2.6.2 สถานะของการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| จำนวนเงินกู้ยืม ⁵⁾ (บาท) | มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ (บาท) | สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ (%) |
|--|--|---|
| 92,800,000.00 | 1,710,887,753.95 | 5.42 |

หมายเหตุ

⁵⁾ ปัจจุบันจำนวนเงินต้นจากการกู้ยืมคงเหลือ 74,200,000 บาท เนื่องจากสถาบันการเงินได้เรียกเก็บเงินต้นจากการกู้ยืม จำนวนเงิน 18,600,000 บาท แล้ว เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2569

ทั้งนี้ ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว

2.6.3 การกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้ทำการปรับเงื่อนไขและระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้แล้ว กองทรัสต์ยังคงประสงค์ที่จะกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากแผนที่จะมีการกัก

เงินสำรองดังกล่าว เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่ปี 2564 ถึง ปี 2570 หรือจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

| ปี | แผน จำนวนเงินกัน สำรองแต่ละปี | ดำเนินการ จำนวนเงินกัน สำรองในแต่ละ รอบปีบัญชี ⁽⁵⁾ | จำนวนเงินต้นเงินกู้ สถาบันการเงินกำหนดให้ ชำระในแต่ละรอบปีบัญชี ตามเงื่อนไขใหม่ | จำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ได้ ชำระไปแล้ว |
|------|-------------------------------------|--|--|---|
| 2564 | 34,000,000 | 17,000,000 | - | - |
| 2565 | 34,000,000 | 5,000,000 | 24,000,000 | 24,000,000 |
| 2566 | 34,000,000 | 2,000,000 | 28,800,000 | 48,800,000 |
| 2567 | 34,000,000 | - | 37,200,000 | 37,200,000 |
| 2568 | 34,000,000 | - | 37,200,000 | 37,200,000 |
| 2569 | 35,000,000 | N/A | 37,200,000 | 18,600,000 |
| 2570 | 35,000,000 | N/A | 37,200,000 | N/A |
| 2571 | - | N/A | 38,400,000 | N/A |
| รวม | 240,000,000 | 24,000,000 | 240,000,000 | 165,800,000 |

หมายเหตุ ⁽⁵⁾ กองทรัสต์จะพิจารณาการกันเงินสำรองเพื่อการดังกล่าว โดยการพิจารณาให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิอาจมีการปรับเปลี่ยนการกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 สภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนหดตัวลง ร้อยละ 2.7 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัว ร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.5) - 1.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.1 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.3) – 0.7 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

(ที่มา : ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ)

ในปี 2025 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 10.2% เมื่อเทียบกับปี 2024 โดยมีการใช้พื้นที่ประมาณ 5.03 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะเติบโตในอัตราชะลอตัวลงที่ 4.7% ในปี 2026 มาอยู่ที่ประมาณ 5.26 ล้านตารางเมตร โดยความต้องการใช้งานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก 1) การเริ่มเดินสายการผลิตของโรงงานที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2024 ทำให้เกิดความ ต้องการพื้นที่จัดเก็บวัตถุดิบ ชิ้นส่วนประกอบ และสินค้าสำเร็จรูป 2) การนำเข้าและส่งออกของไทยในปี 2025 ที่คาดว่าจะเติบโต 5.5% และ 5.3% ตามลำดับ แต่มีแนวโน้มหดตัวลงในปี 2026 จากผลของมาตรการภาษีของ สหรัฐฯ ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกซัดเจนขึ้น อย่างไรก็ตาม การเร่งระบายสินค้าส่วนเกินของผู้ผลิตในจีน มาไทย (China Influx) ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ยังคงเป็นปัจจัยหนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าให้ยังคง ขยายตัวได้ และ 3) ตลาด E-commerce ที่ยังมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับการ ซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์และการแข่งขันกับช่องทางออฟไลน์ด้วยการส่งสินค้าที่รวดเร็วขึ้น อีกทั้ง นโยบายคนละครึ่งพลัสของภาครัฐเป็นส่วนหนึ่งที่เข้ามาช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนในช่วงปลายปี 2025 ในขณะที่ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าตามแผนของผู้ให้บริการรายเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้ให้บริการรายใหม่ มี แนวโน้มเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าโดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit (รูปแบบคลังสินค้าที่ออกแบบและก่อสร้างตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย) ซึ่งทำสัญญา เช่าระยะยาวล่วงหน้าก่อนเริ่มการก่อสร้าง

อย่างไรก็ดี ธุรกิจคลังสินค้ายังต้องเผชิญความท้าทายสำคัญ ทั้งจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ความผัน พวนของเศรษฐกิจ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาค้างสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้ายังมี แนวโน้มเข้มข้นขึ้น จากการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ให้บริการรายเดิม และการเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่ ทำให้นอกจากทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าที่ตรงกับความต้องการของตลาดแล้ว การสร้างความแตกต่างผ่านการ นำเสนอบริการที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มจะสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้ อาทิ 1) การให้บริการ เสริมที่ยืดหยุ่นและตอบโจทย์ความต้องการ ซึ่งผู้เช่าสามารถเลือกใช้บริการที่มีอยู่หลากหลายได้ตามต้องการ เช่น การตรวจสอบคุณภาพสินค้า และการตรวจสอบสต็อกสินค้าแบบเรียลไทม์ 2) การลงทุนในเทคโนโลยี และการให้บริการระบบอัตโนมัติที่ช่วยลดต้นทุน และเพิ่มความแม่นยำและความรวดเร็วในการดำเนินงาน ให้แก่ผู้เช่าได้ และ 3) การเจาะตลาดเฉพาะกลุ่มที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น คลังสินค้าควบคุม อุณหภูมิ และคลังสินค้าสำหรับสินค้าอันตราย รวมถึงศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมือง (Micro-Fulfillment) สำหรับการจัดส่งด่วน นอกจากนี้ การนำแนวทางพัฒนาค้างสินค้าสีเขียว (Green warehouse) ที่เน้นใช้พลังงานสะอาดและดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ จะเป็นอีกหนึ่งโอกาสที่ช่วยสร้าง ความได้เปรียบทางการแข่งขัน และสามารถดึงดูดผู้เช่าคลังสินค้าที่มีนโยบายด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน อีกทั้ง ยังเป็นโอกาสในการเติบโตได้ในระยะยาว

(ที่มา : <https://www.settrade.com/th/news-and-articles/articles/701-scb-eic-warehouse-service-update> แนวโน้มธุรกิจ คลังสินค้า (ฉบับ update) โดย SCB EIC

คลังเอกสาร : แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากกฎหมายยังคงให้จัดเก็บเอกสารไว้ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่ด้วยเทคโนโลยีมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ประกอบกับความต้องการของตลาดที่ต้องการแปลงเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล แบบ Digital (Cloud Storage) มีเพิ่มขึ้นสูง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บเอกสาร และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบธุรกิจรับฝากเอกสารจึงต้องให้บริการแบบผสมผสานการจัดเก็บเอกสารกระดาษที่มีความปลอดภัยสูง กับการเปลี่ยนเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล (Digitization) ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพของการให้บริการ ดังนั้น จึงทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารจึงเพิ่มสูงขึ้น และต้องมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการระบบโลจิสติกส์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายเล็กหรือคู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีจำนวนจำกัด

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสาร ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นแทน รวมถึงคู่แข่งมีการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเตอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้นหรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท ไอออนแมนเทน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (SJWD)

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรง และทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้บริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบ

ตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2015 รวมถึงพัฒนางานฝ่ายตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ โดยพบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำปัญหาและสิ่งที่ผิดพลาดมาแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร

เนื่องจากการพัฒนาอย่างต่อเนื่องทางเทคโนโลยีทำให้ปัจจุบันต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีค่าบริการที่ค่อนข้างถูกลง หลายบริษัทสามารถจัดเก็บเอกสารให้อยู่ในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้โดยสะดวก อีกทั้งยังง่ายต่อการจัดเก็บและสืบค้นมากกว่าการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบเดิม ซึ่งหากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนมาใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บเอกสารมากขึ้น จะทำให้ระดับความต้องการฝากเอกสารในคลังเอกสารลดลง และผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจได้ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์จากการ โดยอาจส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามสัญญาเช่า และจะส่งผลกระทบต่อผลโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้อย่างแน่นอน

อย่างไรก็ตาม การใช้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ด้วยกฎหมายภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่ง กำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิเช่น เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ มักกำหนดให้มีการจัดเก็บรักษาเอกสารดังกล่าว เพื่อการตรวจสอบอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้ใช้ข้อมูลที่จัดเก็บรักษารูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว ผู้ใช้บริการต่างๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อน เพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่นลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคต ทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

4.1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้ง แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ก็อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัพย์สินของผู้เช่าใช้บริการคลังเอกสาร ถึงแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัย(ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา แต่การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่ หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนาน อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง

โอกาสที่จะเกิดการแพร่ระบาดของโรคติดต่อไวรัสที่สามารถแพร่ระบาดอย่างรวดเร็ว และมีความรุนแรงเช่นเดียวกับเชื้อไวรัสโควิด 19 อาจจะมีเกิดขึ้นได้อีก ซึ่งจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสดังกล่าวทำให้หลายองค์กรจะปรับรูปแบบการทำงานเป็น work from home หรือ Hybrid working แต่รูปแบบของเอกสารที่จะต้องจัดเก็บยังคงเป็นไปตามนโยบายของภาครัฐที่ยังจัดเก็บเอกสารทางบัญชีเป็นกระดาษ และบริษัทส่วนมากยังคงเก็บรักษาเอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่น ๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรในรูปแบบกระดาษ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ของลูกค้าของผู้ให้บริการรับฝากเอกสารของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันยังคงเข้าคลังเอกสารเพื่อเก็บรักษาเอกสารสำคัญขององค์กรอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

4.1.4 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

แม้ปัจจุบันไม่ปรากฏว่า มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการเวนคืนทรัพย์สินที่ดินและอาคารไม่ว่าจะทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทรัสต์จะดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง)(“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”)

ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่า ด้วยการเวนคืนเลย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

4.1.6 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ที่ได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังเอกสาร อาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันด้านราคา และการพัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการของคู่แข่งในตลาด ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มงานบริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มต่างๆ เช่น บริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ บริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง บริการบรรจุเอกสารและทำทะเบียนเอกสาร และบริการสำรองข้อมูลในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ เป็นต้น ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ อาจส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากผู้ประกอบการรายเดิมในตลาด ซึ่งหากผู้เช่าไม่สามารถปรับตัวได้ทันทั่วทั้งกับสถานการณ์การแข่งขันในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท กรุงเทพมหานครคลังเอกสาร จำกัด บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด ที่ปัจจุบันแต่ละบริษัทมีการปรับปรุง พัฒนารูปแบบงานบริการให้โดดเด่นมากขึ้นเพื่อเพิ่มงานบริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นการแย่งชิงสัดส่วนทางการตลาด และรองรับการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอื่นที่อาจจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ดี ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร เป็นธุรกิจที่มีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด (Barrier of Entry) ค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นธุรกิจที่อาศัยทักษะความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่ที่ใช้เป็นคลังเอกสาร ส่งผลให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากต้นทุนที่ดินหรือคลังสินค้าให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเพิ่มสูงขึ้นด้วย

4.1.7 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบ และการซ่อมแซมทรัพย์สินในกรณีปกติ รวมทั้งการปรับปรุง หรือการบำรุงรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพตามธรรมชาติ อายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานให้เช่าพื้นที่ของอาคารคลังเอกสาร เนื่องจากกองทรัสต์ ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

นอกจากนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวยังคงถูกจำกัด เนื่องจากกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิที่จะบังคับหลักประกันการเช่า หากผู้เช่าไม่รักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมใช้งานได้ อีกทั้งกองทรัสต์จะทำการติดตามผลของการตรวจสอบอาคารอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้โดยเร็วหากเกิดเหตุการณ์ผิดปกติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

แต่หากมีกรณีที่อาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่กองทรัสต์ให้เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เช่าจากกองทรัสต์ได้ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กรณีที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนเกิดขึ้น กองทรัสต์จะนำค่าสินไหมทดแทนมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าจากที่ได้จัดให้มีการทำประกันวินาศภัยในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม และกองทรัสต์ยังได้จัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนมาใช้จ่ายในช่วงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อีกทั้งกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการกันสำรองค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไว้ล่วงหน้า

4.1.8 ความเสี่ยงเกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก

บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร อันเป็นธุรกิจที่มีผู้ประกอบการจำนวนไม่มากนัก และทรัพย์สินที่เป็นคลังเอกสารก็มีลักษณะเฉพาะ ต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสารมาประกอบกันจึงจะสามารถให้บริการธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารอย่าง ที่ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการอยู่ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ต้องพึ่งพิง บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด

(มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อนำไปบริหารจัดการหาผลประโยชน์เป็นหลัก หากบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธที่จะไม่เช่าทรัพย์สินหรือไม่บริหารทรัพย์สินต่อไปอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่ได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่า ประมาณ 2 ปี 1 เดือน (นับตั้งแต่ปี 2569) และ สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ระยะเวลาการเช่า ประมาณ 6 ปี (นับตั้งแต่ปี 2569) โดยมีบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้เช่ารายเดียว เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับทางผู้เช่า เพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า หากกองทรัสต์ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่ที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจคลั่งเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียงที่สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปดำเนินการจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่จะยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร

เนื่องจากคลังเอกสารหมายเลข 52 ได้รับการติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารอัตโนมัติที่มีมูลค่าสูงและใช้เทคโนโลยีเฉพาะทาง จำเป็นต้องอาศัยผู้มีความชำนาญและมีความรู้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรเป็นอย่างดีในการบำรุงรักษาและใช้งานเครื่องจักร การขาดผู้มีความรู้ในการควบคุมเครื่องจักรหรือบำรุงรักษาเครื่องจักรอาจส่งผลให้คลังเอกสารไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเหมาะสมกับการใช้งาน

อีกทั้งหากเกิดเหตุการณ์ที่อุปกรณ์จัดเก็บเอกสารบกพร่อง ชำรุด หรือเสียหายขึ้นจริง โดยที่ไม่ได้เป็นความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัยทั้งหมด โอกาสที่กองทรัสต์จะสูญเสียรายได้จากการให้บริการพื้นที่จะยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกองทรัสต์จะยังได้รับค่าเช่าเหมาตามปกติ

4.1.10 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน

การเช่าออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ ต้องผ่านที่ดินของบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และที่ดินส่วนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลธรรมดา ซึ่งทางบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ได้จัดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากบริษัท ทรัสต์ศรีไทย

จำกัด (มหาชน) และ/หรือเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ไม่ดูแลที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมใช้งานเป็นทางเข้าออกของโครงการ หรือดำเนินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินการะจำยอมดังกล่าว ย่อมอาจส่งผลให้เกิดอุปสรรคต่อการขนส่งกล่องเอกสารเพื่อเข้าเก็บในอาคารคลังเอกสารของกองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญเสียโอกาสที่จะสร้างรายได้ได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งในอนาคต หากกองทรัสต์ตัดสินใจจะขายทรัพย์สินของโครงการนี้ออกไป ผู้ที่สนใจจะซื้ออาจพิจารณาปรับลดราคาซื้อ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถเชื่อมต่อถึงทางสาธารณะได้โดยตรง

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้กำหนดให้บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว จะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินการะจำยอมเว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ อีกทั้งบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ดินการะจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อที่กองทรัสต์จะได้ใช้ที่ดินการะจำยอมดังกล่าวเข้า-ออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในอนาคตหากกองทรัสต์ตัดสินใจที่จะขายทรัพย์สินของโครงการออกไป การะจำยอมดังกล่าวย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะขายไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่ตามผลของกฎหมาย จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่สามารถใช้ที่ดินการะจำยอมดังกล่าว เพื่อเข้าออกทรัพย์สินได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

4.1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ค่าเช่าไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้ให้บริการด้านต่างๆ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ได้แก่ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินราคาและวิศวกร

4.2.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและ

ค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินได้ หากผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว มีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ เลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทรัสต์ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

4.2.5 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าลดลง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน โดยกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิม และ/หรืออาจไม่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่ดีเทียบเคียงกับสัญญาเช่าในปัจจุบันได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าในรูปแบบของค่าเช่าเหมาแบบคงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าที่ได้รับบางส่วนในรูปแบบของค่าเช่าที่แปรผันกับผลการดำเนินงานของคลังเอกสารของผู้เช่า อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการบริหารงานของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีคลังเอกสารจำนวนหลายคลัง และคลังเอกสารเหล่านั้นผู้เช่าไม่ได้เช่าจากกองทรัสต์ทั้งหมด ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถกำหนดและกำกับดูแลให้ผู้เช่าวางระบบบริหารจัดการที่ดีเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.2.8 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่า สัญญากรรมการ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์รวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

กรณีกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อนความสามารถของในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่ง ขึ้นอยู่กับความสามารถ ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การจัดหาประโยชน์และ กลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำ

ทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถประกันได้ว่า ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

4.3.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาพทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรืออนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินงาน สภาพทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

4.3.3 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ไม่สามารถประกันได้ว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถจะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.3.4 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน

ของกองทรัสต์ เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากกองทรัสต์ เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.6 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ค่าเช่าที่ได้รับ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อไป

4.3.7 กรณีมีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

กรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.3.8 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่า โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐาน อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัท ประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.9 ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

นอกเหนือจากปัจจัยเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์แล้ว ในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติม ราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอ ขายแก่ผู้ลงทุนอาจจะเท่ากับ หรือ สูงกว่า หรือต่ำกว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ ขณะนั้น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในราคาต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ ขณะนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Net Asset Value per Unit) เดิมปรับตัว ลดลงได้

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-



การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

| | | |
|---|----------|-----------|
| ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 1,429.88 | ล้านบาท |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 1,420.15 | ล้านบาท |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น | 191.15 | ล้านหน่วย |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 7.4295 | บาท/หน่วย |

7.1.1 ราคาหลักทรัพย์

| | | |
|---|----------|-----------|
| ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | 4.30 | บาท/หน่วย |
| มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | 821.95 | ล้านบาท |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี | 20.79 | ล้านบาท |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,544.60 | ล้านบาท |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 1,566.48 | ล้านบาท |

7.1.2 การลดทุนชำระแล้ว

- ไม่มี -

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ก) รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

| ลำดับ | ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------|------------------|--------|
| 1 | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 89,937,877 | 47.05 |
| 2 | MRS. HISAKO DENNIS | 2,070,600 | 1.08 |
| 3 | บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด | 1,787,400 | 0.94 |
| 4 | นางบุษบา สุ่มนัสชัย | 1,649,030 | 0.86 |
| 5 | นายสมชาย ชินธรรมมิตร | 1,580,000 | 0.83 |
| 6 | นางกมล ปัจฉิมสวัสดิ์ | 1,500,000 | 0.78 |
| 7 | นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์ | 1,407,500 | 0.74 |
| 8 | น.ส.ดวงแข ชินธรรมมิตร | 1,300,000 | 0.68 |

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|--------------------------------|--------------------|---------------|
| 9 | นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา | 1,257,770 | 0.66 |
| 10 | น.ส.ดวงดาว ชินธรรมมิตร | 1,200,000 | 0.63 |
| | รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก | 103,690,177 | 54.25 |
| | ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น | 87,459,823 | 45.75 |
| | รวม | 191,150,000 | 100.00 |

ข) รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก จากรายงานยอดหลักทรัพ์คงเหลือของ SST

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-------|--------------------------------|--------------------|---------------|
| 1 | นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ | 82,608,726 | 15.69 |
| 2 | นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร | 62,059,832 | 11.79 |
| 3 | นาย ศุภชัย สุขะนินทร์ | 55,365,208 | 10.52 |
| 4 | นาง อินทิรา สุขะนินทร์ | 54,865,902 | 10.42 |
| 5 | น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร | 29,708,019 | 5.64 |
| 6 | น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร | 29,130,665 | 5.53 |
| 7 | นาง ทัยรัตน์ จุฬางกูร | 26,000,000 | 4.94 |
| 8 | นาย จำรูญ ชินธรรมมิตร | 25,622,000 | 4.87 |
| 9 | นาย สมชาย ชินธรรมมิตร | 19,244,450 | 3.66 |
| 10 | น.ส. กมลฤดี ปัจฉิมสวัสดิ์ | 17,180,823 | 3.26 |
| | รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก | 401,785,625 | 76.32 |
| | ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น | 124,670,925 | 23.68 |
| | รวม | 526,456,550 | 100.00 |

7.3.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (ถือหุ้นทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ก) รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ จากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| 1 | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 89,937,877 | 47.05 |
| | รวม | 89,937,877 | 47.05 |

ข) รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ จากรายงานยอดหลักทรัพย์คงเหลือของ SST

| ลำดับ | ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------|------------------|--------|
| 1 | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 89,937,877 | 47.05 |
| | รวม | 89,937,877 | 47.05 |

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี
เว้นแต่ กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุน และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (1.1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (1.2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า แล้วแต่กรณี
 - (1.3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 4) การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 6) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวนสิริที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ไปสะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไป

ขั้นตอนและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ
 - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- 3) กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละประเภท
- 4) กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- 5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์

โดยกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยตามอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

| ครั้งที่ | รอบผลการดำเนินงาน | อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์) | วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน |
|----------|------------------------------|--|--------------------------|
| 1 | 13 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2560 | 0.0138 | 29 มีนาคม 2561 |
| 2 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2561 | 0.2633 | 7 กันยายน 2561 |
| 3 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2561 | 0.2625 | 29 มีนาคม 2562 |
| 4 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2562 | 0.2428 | 13 กันยายน 2562 |
| 5 | 1 กรกฎาคม – 25 ธันวาคม 2562 | 0.2606 | 23 มกราคม 2563 |
| 6 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 | 0.2192 | 11 กันยายน 2563 |
| 7 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2563 | 0.3150 | 29 มีนาคม 2564 |
| 8 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2564 | 0.2000 | 10 กันยายน 2564 |
| 9 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2564 | 0.2000 | 30 มีนาคม 2565 |
| 10 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2565 | 0.2000 | 14 กันยายน 2565 |
| 11 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2565 | 0.2000 | 30 มีนาคม 2566 |
| 12 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2566 | 0.2000 | 12 กันยายน 2566 |
| 13 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2566 | 0.2000 | 28 มีนาคม 2567 |
| 14 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2567 | 0.2000 | 13 กันยายน 2567 |
| 15 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2567 | 0.2000 | 28 มีนาคม 2568 |

| ครั้งที่ | รอบผลการดำเนินงาน | อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์) | วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน |
|----------|-----------------------------|--|--------------------------|
| 16 | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2568 | 0.2000 | 3 กันยายน 2568 |
| 17 | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2568 | 0.2000 | 4 มีนาคม 2569 |

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งบริษัท | 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. 10250 |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 29 กันยายน 2560 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105560165432 |
| ทุนจดทะเบียน | 15,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) |
| โทรศัพท์ | 02-318-5514-5 |
| เว็บไซต์ | www.sstrm.co.th |
| อีเมล | info@sstrm.co.th |

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

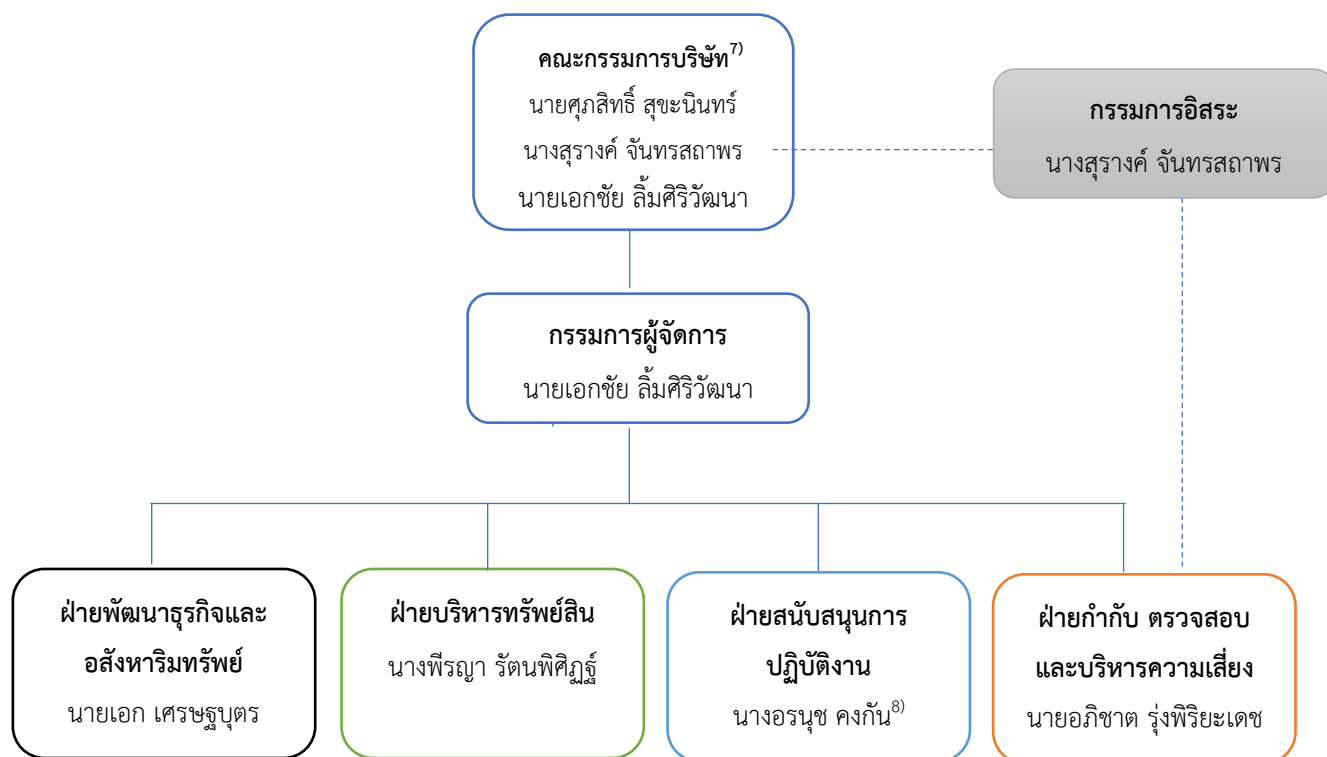
| รายชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|--------------------------------------|------------------------|------------------|
| 1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 149,998 | 99.998 |
| 2. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ | 1 | 0.001 |
| 3. นางสาวศุภรค์ จันทรสถาพร | 1 | 0.001 |
| รวม | 150,000 | 100.000 |

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีผู้แทนเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้จัดส่งบุคลากรเข้าปฏิบัติงานแทนในฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ซึ่งถือเป็นฝ่ายงานหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากอยู่ระหว่างสรรหาบุคลากรในตำแหน่งงานดังกล่าว

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่ตามโครงสร้าง ดังนี้



หมายเหตุ

⁷⁾ นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และ นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และ นางสุรางค์ จันทรสถาพร เป็นกรรมการอิสระ

⁸⁾ ได้รับการแต่งตั้ง(ชั่วคราว) เป็นผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561

รายชื่อและประวัติ คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร

นายศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจการตลาด
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การตลาด การเงิน
และธุรกิจระหว่างประเทศ
มหาวิทยาลัยไมอามี ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรมหลักสูตรกรรมการ

- Director Accreditation Program (DAP)
รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบัน
กรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2544 – ปัจจุบัน : กรรมการบริหาร บจ. รวมศุภกิจ
- ปี 2552 – ปัจจุบัน : กรรมการ บจก. เอส เอส ที คลังสินค้า
- ปี 2555 – ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหาร /ประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร บมจ. มัดแมน
: ประธานกรรมการ บจก. เอบีพี คาเฟ่
(ประเทศไทย)
: ประธานกรรมการ บจก. โกลเด้น โดนต์
(ประเทศไทย)
: กรรมการ บจก. โกลเด้น สกู๊ป
- ปี 2557 – ปัจจุบัน : กรรมการ บจก. เกรฮาร์ด
: กรรมการ บจก. เกรฮาร์ด คาเฟ่
- ปี 2559 – ปัจจุบัน : กรรมการ GHC Café (UK) Co., Ltd.
: กรรมการ บจก. ทินบาร์อน
- ปี 2560 – ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ บจก. เอสเอสที รีท
แมนเนจเม้นท์
: กรรมการ Mudman International Ltd.
- ปี 2568 – ปัจจุบัน : กรรมการ บจก. เอสเอสทีซี แมนเนจเม้นท์

นายเอกชัย ลีศิริวัฒนา

กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ
มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2556 – 2560 : ผู้จัดการทั่วไป โรงแรมวิสมายา สุวรรณภูมิ
บจ. รวมศุภกิจ

นางสุรางค์ จันทรสภาพร

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาการบริหารธุรกิจ
-
- วิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาบริหารธุรกิจ มหามบัณฑิต
- วิชาเอกธุรกิจระหว่างประเทศ
- University of Hartford

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2558 – 2560 : กรรมการผู้จัดการ
บจ. วัน คอนเนคท์ โลจิสติกส์
- ปี 2560 – 2567 : ผู้จัดการทั่วไป
บจ. หยั่ง กี่ กรุ๊ป (ประเทศไทย)
- ปี 2558 – ปัจจุบัน : ผู้จัดการทั่วไป
บจ. อินซ์เคป ซิปป์ เซอร์วิสเชส
(ประเทศไทย)

นายเอก เศรษฐบุตร

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต เอกการจัดการทั่วไป
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาการบริหารธุรกิจ
วิชาเอกการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2554 – 2560 : ผู้จัดการทั่วไป บจ. รวมศุภกิจ

นางพริญา รัตนพิสิฐ

ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2556 – 2560 : ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังเอกสาร
สายงานการตลาด บมจ. ทรัพย์ศรีไทย

นายอภิชาติ รุ่งพริยะเดช

ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- วิทยาศาสตร์บัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ และ
บริหารธุรกิจ วิชาเอกบัญชี
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2559 – 2560 : ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้า
และท่าเทียบเรือ บมจ. ทรัพย์ศรีไทย

นางอรนุช คงกัน

ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการจัดการ
Hawaii Pacific University

ประสบการณ์การทำงาน

- ปี 2560 – 2567 : รองผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการ
- ปี 2568 – ปัจจุบัน : ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
บมจ. ทรัพย์ศรีไทย

⁸⁾ ได้รับการแต่งตั้ง(ชั่วคราว) เป็นผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม
- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- 1) บริษัทมีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทจะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทและทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่บริษัทต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์

- 1) จัดทำโครงสร้างเงินทุนและการจัดหาเงินทุน
- 2) พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
- 5) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- 1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าจ้างให้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และประเมินผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- 2) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและควบคุมดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 3) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่

เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

4) จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

- 1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- 2) พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครบถ้วนและครอบคลุม ร่วมกับฝ่ายงานต่างๆ เพื่อจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- 3) ควบคุมดูแล ติดตาม ตรวจสอบ และสอบทานรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อติดตามความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
- 4) ประสานงานกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน (ถ้าหากมีการจัดตั้ง) เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมต่อการจัดการความเสี่ยง
- 5) รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ
- 6) พิจารณาสอบทานแผนบริหารจัดการความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายในเดือนพฤศจิกายน เพื่อให้ระบบบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการจัดการกองทรัสต์
- 7) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 9) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท

- 10) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อกรรมการอิสระและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 11) จัดทำแผนและดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน (ในกรณีที่ไม่มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน) ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควรเพื่อตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- 1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- 2) จัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) ประจำทุกสิ้นเดือน และจัดส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) ให้แก่ทรัสต์ตรวจสอบทุกไตรมาส
- 3) กำกับและดูแลให้การจัดการของกองทรัสต์และของบริษัทฯ โดยผู้รับทำบัญชี (outsourcer) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการตรวจสอบ / สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 4) จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 5) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
- 6) ประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการกับข้อพิพาท
- 7) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- 8) ทำหน้าที่เลขานุการบริษัทเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท
- 9) รายงานการดำรงเงินกองทุนตามวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงาน โดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุ ดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลัก จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข. 29/2555
- (ข) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (ก)(2)วรรคแรก ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

(ค) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบล่งหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

8.2 ทรัสต์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

| | |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 19 มีนาคม 2535 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105535050244 |
| ทุนจดทะเบียน | 105,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) |
| ประเภทธุรกิจ | การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบ ธุรกิจทรัสต์ |
| โทรศัพท์ | 02 659 8888 |
| โทรสาร | 02 659 8860 |
| เว็บไซต์ | www.one-asset.com |
| อีเมล | reittrustee@one-asset.com |

8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568

ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|-------|---|------------------------|------------------|
| 1 | บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ⁹⁾ | 10,451,905 | 99.59 |
| 2 | นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงศ์ | 11,381 | 0.11 |
| 3 | นางสาวพรอมา เทวาทูดี | 9,041 | 0.09 |
| 4 | นางสาวอรนุช อัสวปรีชา | 6,919 | 0.07 |
| 5 | นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช | 6,028 | 0.06 |
| 6 | นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์ | 3,254 | 0.03 |
| 7 | นางสาวเปลวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี | 3,108 | 0.03 |
| 8 | นางจิตวรรณ คำสุวรรณ | 1,793 | 0.02 |
| 9 | นายสมชาย เอี่ยมอู่ | 544 | 0.01 |
| 10 | นายสยาม ระเบียบธรรม | 537 | 0.01 |
| 11 | นายนพพร เนียมนาค | 495 | 0.00 |
| | รวม | 10,500,000 | 100.00 |

หมายเหตุ

- ⁹⁾ KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรง ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 34.97 ของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหาร ความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดี ที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1(ก) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
 - 2) ทรัสต์ตกลงมอบหมายการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

- 3) ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 4) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 5) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 6) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (ค) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กช. 1/2553

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- 7) ทรัสต์มีหน้าที่ในการตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- 8) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตาม
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 9) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 10) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 11) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 12) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 13) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 14) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 15) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- 16) ทรัสต์มีหน้าที่แยงงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
- 17) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
 - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เหมาะสม

- (ข) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

8.3 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

8.3.1 ผู้สอบบัญชี

| | |
|---------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 475 อาคารสิริปัญญา ชั้น 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | 02-354-2192-4 |

8.3.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

| | |
|---------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | 02-009-9000 |

8.3.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| | |
|---------------|--|
| ชื่อบริษัท | บริษัท เน็กซ์ส โปรพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์ | 0-2286-8899 |

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยจะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมถึงการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

9.2 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

โดยคณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ

- 4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ได้มีการแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการ ให้ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานทำหน้าที่ดังกล่าวแทน
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการความเสี่ยง
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงานและประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 19) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- 20) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.2.2 กรรมการอิสระ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหาร และฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็น สนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า บริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการ อิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มี นัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดการทางการเงินของบริษัทฯ และ กองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 4) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 5) สอบทานความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบ ภายในขององค์กร
- 6) พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) และแผนตรวจสอบภายใน
- 7) ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการ ดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง หรือ ผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึง นำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ
- 8) พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน เมื่อเห็นสมควร
- 9) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเพิ่มเติมจากการตรวจปกติปีละ 1 ครั้ง เมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าว ให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการ กองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวาง กลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากกองทรัสต์ ภายใต้ นโยบายของบริษัทฯ
- 2) ตรวจสอบและสอบทานแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยง รวมทั้ง กำกับดูแลให้ฝ่ายงาน ปฏิบัติตามแผนในการบริหารและจัดการความเสี่ยง
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการ กองทรัสต์
- 5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) พิจารณาวិธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น และเสนอคณะกรรมการ บริษัทเพื่ออนุมัติ
- 7) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับ หน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ การทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ บริษัทฯ
- 9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

- 10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่าง แทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่ง การมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถ อนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ใน ลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 ข้อกำหนดการประชุม

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบในเรื่องต่างๆ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทและของกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการ

ก) วาระพิจารณารับทราบ เช่น ผลประกอบการของกองทรัสต์ ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้น เหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้อง

ข) วาระพิจารณาอนุมัติ เช่น งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น แนวทางในการดำเนินการต่อข้อพิพาท และข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

2) องค์ประชุมและออกเสียงลงมติ

องค์ประชุมและออกเสียงลงมติ ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่ประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามแต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

สำหรับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ประชุม | วันที่ประชุม | วาระการประชุม | มติที่ประชุมและเหตุผลของการตัดสินใจ |
|----------------|---------------|--|--|
| 1/2568 | 26 ก.พ. 2568 | 1. พิจารณานุมัติงบประมาณฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งผ่านการตรวจสอบความถูกต้องและรับรองจากผู้สอบบัญชีแล้ว | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ <u>เหตุผล:</u> เพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วน |
| 2/2568 | 3 มี.ค. 2568 | 1. พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย (SSTRT) 2. พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 3. พิจารณากำหนดการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568 ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย (SSTRT) | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ <u>เหตุผล:</u> เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ <u>เหตุผล:</u> เป็นไปหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ <u>เหตุผล:</u> เป็นไปหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง |
| 3/2568 | 11 มี.ค. 2568 | 1. พิจารณานุมัติงบประมาณฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567 ของบริษัท SSTRM 2. พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการบริษัทที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ของบริษัท SSTRM 3. พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2568 ของบริษัท SSTRM | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ <u>เหตุผล:</u> เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ |

| ครั้งที่ประชุม | วันที่ประชุม | วาระการประชุม | มติที่ประชุมและ เหตุผลของการตัดสินใจ |
|----------------|--------------|--|---|
| | | 4. พิจารณากำหนดวันประชุมและวาระการประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นของบริษัท SSTRM | |
| 4/2568 | 9 พ.ค. 2568 | 1. พิจารณารับรองงบการเงินระหว่างกาลสำหรับไตรมาสที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ SSTRT (ผ่านการตรวจสอบจาก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว) | มติที่ประชุม: อนุมัติ เหตุผล: เพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วน และให้เป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง |
| 5/2568 | 8 ส.ค. 2568 | 1. พิจารณารับรองงบการเงินระหว่างกาลสำหรับไตรมาสที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ SSTRT (ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแล้ว) 2. พิจารณาการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล จากผลการดำเนินงานงวด 1 มกราคม 2568 - 30 มิถุนายน 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ไทย | มติที่ประชุม: อนุมัติ เหตุผล: เพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วน และให้เป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง มติที่ประชุม: อนุมัติ เหตุผล: เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| 6/2568 | 10 พ.ย. 2568 | 1. พิจารณารับรองงบการเงินระหว่างกาลสำหรับไตรมาสที่ 3/2568 ของกองทรัสต์ SSTRT (ผ่านการสอบทานจาก ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตแล้ว) | มติที่ประชุม: อนุมัติ เหตุผล: เพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วน และให้เป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง |

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทเป็นสัดส่วนชัดเจน โดยกำหนดแนวทางการป้องกันการ
การล่วงรู้ข้อมูลภายใน และการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ดังนี้

- ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุม
เอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชี
และจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
 - การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

- 5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
2. จัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
 - 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
 - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือ เสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้นทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
 - 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.1) บริษัทจะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - 2.2) บริษัทจะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทจะควบคุมให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร
3. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงทราบถึงการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการที่ตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องถืออยู่ โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัทฯ ทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ห้ามคณะกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทฯ พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่

ในการนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบจำนวนการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว ทุกไตรมาส โดยจะทำการตรวจสอบจำนวนหน่วยทรัสต์จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ซึ่งกองทรัสต์จะมีการปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 30 มิถุนายน และ 30 ธันวาคม และจะมีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในเดือนมีนาคม และกันยายน ว่ามีการเปลี่ยนแปลงตรงตามที่ได้แจ้งการถือครองไว้กับบริษัทฯ หรือไม่ หากพบว่าผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัทฯ

แนวทางดำเนินการ เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืนฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้

1. รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งในเบื้องต้นได้แก่ หลักทรัพย์ของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
2. ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว (Blackout Period) ในกรณีที่บริษัทฯ จะมีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินของกองทรัสต์ หรือระหว่างที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ โดยไม่ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการกับกระบวนการจัดทำงบการเงิน หรือผู้ที่มีข้อมูลหรือสามารถเข้าถึงข้อมูลงบการเงินก่อนที่กองทรัสต์จะเปิดเผยข้อมูลนั้นแก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงระยะเวลาสามสิบวันก่อนวันที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว เช่น การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ จะไม่มีการประกาศระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period) ดังกล่าว เพื่อมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องทราบว่าจะมีการเข้าทำรายการ
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อสิ้นไตรมาส

4. ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ
5. ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง จะต้องมีการสื่อสารถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ให้ทราบถึงและนโยบาย และระเบียบภายในของบริษัทฯ บทลงโทษทางวินัยหากไม่ปฏิบัติตาม รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องของการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง

ขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จัดทำการศึกษาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติตามขั้นตอนโดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
 - (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3ก.
 - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3ก.
- 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม
- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
- 2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ บริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดทำมีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ

- 3) เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกแล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 2) นอกจากนั้นในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1) ในด้านสาระของรายการพิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไป แต่ต่ำกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- (2) กรณีเจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เมื่อพิจารณาขนาดรายการและดำเนินการตามข้อ (1) ข้างต้นแล้ว จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย
- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือต่ำกว่า ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- 3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับการเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร.26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

กระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

สัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1 ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น
 - 1.1 โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรและทีมงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ด้านการตลาด การจัดหาผู้รับบริการ การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาความมั่นคงและปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ การบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น)
 - 1.2 มีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนดโดยผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนดเท่านั้น ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด
- 2 ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มากกว่า 1 ราย ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยเปรียบเทียบคุณสมบัติต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่า ความสามารถในการปฏิบัติงาน โครงสร้างค่าเช่า ชื่อเสียง และฐานะการเงิน เป็นต้น
- 3 ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง ตรวจสอบความเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดหรือไม่ หากมีความเกี่ยวข้องกันให้ดำเนินการตามเกณฑ์การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในขั้นตอนการอนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป

- 4 เมื่อฝ่ายบริหารทรัพย์สินสรุปผลการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ
- 5 กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอัตราเช่าที่คาดว่าจะได้รับตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 6 คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินเพื่อดำเนินการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเสนอให้ทรัสต์ให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่ ในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หากขาดรายการเกินกว่าอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทจะต้องดำเนินการให้มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 7 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ บริษัทฯ จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อเจรจาให้มีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 8 ในการแต่งตั้งผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีการจัดเก็บรายได้และส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาเช่า และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ผู้เช่าเหมา เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลัก
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำหรือมอบหมายให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Insurance All Risk) โดยมีวงเงินประกันไม่น้อยกว่าราคาประเมินต้นทุนทดแทนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Replacement Cost) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) คืนกลับในสภาพที่เหมาะสม และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทเห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- 6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.7 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)

อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) แต่ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี (จากที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) โดยทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายครึ่งปี

2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

| ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee) | |
|--|---|
| (1) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์ |
| (2) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลอื่น | ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์ |
| (3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของ กองทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป ของกองทรัสต์ |

9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาความเหมาะสมของข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีการเปิดเผยและได้รับการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงแล้วว่าข้อมูลนั้นมีความชัดเจน ไม่บิดเบือนหรืออาจทำให้การสำคัญผิด กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและส่งให้ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| | ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย |
|--|--|---|
| การรายงานข้อมูลตาม รอบระยะเวลาบัญชี | <ul style="list-style-type: none"> รายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ผ่านการรับรองจากทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส |
| | <ul style="list-style-type: none"> งบการเงิน | |

| | ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย |
|-----------------------------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - รายไตรมาส (ผู้สอบบัญชีสอบทานแล้ว) - ประจำปี (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว) • การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) | <ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส - ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - พร้อมการส่งงบการเงิน |
| | <ul style="list-style-type: none"> • รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สิน กรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ - รายงานความคืบหน้าทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น - รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาแล้วเสร็จและพร้อมนำไปจัดหาประโยชน์แล้ว | <ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน - ภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ |
| | <ul style="list-style-type: none"> • แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี | <ul style="list-style-type: none"> - ภายใน 3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี |
| | <ul style="list-style-type: none"> • รายงานประจำปี | <ul style="list-style-type: none"> - ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี |
| การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์ | <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อเลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วน กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน เหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการ | <ul style="list-style-type: none"> - โดยไม่ชักช้า |

| | ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย |
|--|--|---------------------------------------|
| | เลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า | |
| | • ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ | - ทันที |
| | • ข้อมูลที่ควรเปิดเผยให้นักลงทุนทราบ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่ได้ส่งผลกระทบโดยตรง | เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ |
| | • ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น | นำส่งภายใน 14 วัน นับแต่เกิดเหตุการณ์ |

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

1. การรายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์เว็บไซต์ (www.set.or.th)
2. การรายงานสื่อสารผ่านสื่อ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.sstrm.co.th)

9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- ก. 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ข. 7 วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีตามข้อ ก.

นอกจากนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

การดำเนินการประชุม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ กรณีข้อ (9) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองทรัสต์
 - (9) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตหรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

1 การสรรหากรรมการ

- 1) ในกรณีที่กรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท ที่เหลืออยู่จะพิจารณาคัดเลือกและนำเสนอรายชื่อกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระที่ได้รับการสรรหาเบื้องต้นให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาด
- 2) เมื่อมีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อ 1) แล้ว คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาเกี่ยวกับความรู้ ความเชี่ยวชาญอันจะเป็นประโยชน์กับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จากประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา การอุทิศเวลาให้กับบริษัท ที่ไม่ควรเป็นผู้บริหารหรือกรรมการหลายแห่ง
- 3) คณะกรรมการบริษัท นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทใหญ่ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติ
- 4) คณะกรรมการบริษัท ที่เหลืออยู่จะดำเนินการแต่งตั้งกรรมการรายใหม่ตามกระบวนการตามกฎหมายต่อไป

2 การสรรหากรรมการผู้จัดการ

- 1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและนำเสนอรายชื่อกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการสรรหาเบื้องต้นให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังต่อไปนี้
 1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ
 2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา และ
 3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาด
- 2) เมื่อมีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อ 1) แล้ว คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ ตามกระบวนการของบริษัทต่อไป

3 การสรรหาผู้บริหาร

- 1) คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งผู้บริหารว่างลง (ตำแหน่งผู้จัดการฝ่าย) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทฯ โดยมีขั้นตอนการสรรหาดังนี้

1. มีคุณสมบัติและความเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บุคลากรดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1.1 เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ

- 1.2 ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา และ

- 1.3 ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

- 2) เมื่อมีคุณสมบัติครบถ้วน ตามข้อ 1) แล้ว กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาแต่งตั้ง และรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

บริษัท ได้ปฏิบัติตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน หลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการคัดเลือกกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ ผู้บริหาร และอนุมัติแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารของบริษัทฯ

9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ดังนี้

| รายการ | จำนวนเงิน (บาท) |
|-------------------------------------|-----------------|
| ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) | 365,000 |
| Non Audit Fee | ไม่มี |

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ จึงดำเนินงานพัฒนากิจการบนพื้นฐานของการดำเนินธุรกิจที่มีคุณธรรม จริยธรรม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ครอบคลุมทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกับบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญ และใช้ปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อผลประโยชน์ร่วมกันทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ทั้งคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อมความปลอดภัย แรงงาน การจัดการด้านบัญชีและภาษีอากร ลิขสิทธิ์ และทรัพย์สินทางปัญญา การป้องกันจากการทุจริต รวมทั้งประกาศต่างๆ ของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและกองทรัสต์ นอกจากนี้กองทรัสต์มีกระบวนการและการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใส เพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีการจัดทำนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเป็นแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และเสมอภาค ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการการค้ากับ

คู่ค้า และไม่ใช่วิจารณ์ญาณหรือความสัมพันธ์ส่วนตัวเข้ามาตัดสิน เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าทุกรายของบริษัท
ได้รับความเป็นธรรมอย่างเท่าเทียมกัน ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องของการเคารพสิทธิมนุษยชนและเคารพในศักดิ์ศรีส่วนบุคคล ความเป็น
ส่วนตัว และสิทธิของแต่ละบุคคลที่ได้มีปฏิสัมพันธ์ด้วยในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่ และไม่กระทำการใดๆ
หรือส่งเสริมให้มีการละเมิดหรือล่วงเกินสิทธิมนุษยชนใดๆ

บริษัทยึดมั่นในหลักของเสรีภาพ เสมอภาค ในการปฏิบัติต่อแรงงาน ไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้
ความเท่าเทียมกัน ไม่กดขี่ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิด และการเข้าร่วมกิจกรรมทาง
การเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานคือสินทรัพย์ที่มีค่าและเป็นหัวใจสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จ
และการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนของบุคคลทุกคน โดยปฏิบัติ
ต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ปราศจากการเลือกปฏิบัติ หลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิ
มนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตของพนักงาน การดูแลให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดี
มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก คือ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจ
ให้บริการรับฝากและจัดเก็บเอกสาร โดยผู้เช่าได้ยึดถือปฏิบัติให้ความสำคัญในเรื่องความพึงพอใจของ
ลูกค้า และการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้ดังนี้

- 1) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหวัง
ของลูกค้าภายใต้เงื่อนไขและราคาที่เป็นธรรม พร้อมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับการใช้สินค้าและ
บริการของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า
- 2) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้
ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ ซึ่งข้อมูลที่ไม่ต้องไม่เกินความเป็นจริงจนเป็นเหตุให้ลูกค้า
เข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ

- 3) ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับลูกค้าอย่างถูกต้องครบถ้วน ภายใต้ข้อบังคับและกฎหมายอันเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพของบริษัท และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือผิดสัญญากับลูกค้า
 - 4) มีระบบการจัดเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าอย่างปลอดภัย มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า ไม่ส่งต่อข้อมูลโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้าไปเผยแพร่ หรือใช้ประโยชน์เพื่อตนเองหรือผู้อื่น
 - 5) จัดให้มีระบบและกระบวนการที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ ความปลอดภัยของสินค้าและบริการ รวมทั้งความรวดเร็วในการตอบสนองหรือส่งมอบ และดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
 - 6) จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจด้านการบริการลูกค้าอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อทราบความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง และนำมาปรับปรุงเพื่อการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น
 - 7) ปฏิบัติกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่น่าพอใจของลูกค้า ด้วยยึดมั่นในค่านิยมของบริษัท คือ “บริการด้วยความรวดเร็ว ทันเวลา ถูกต้อง สุภาพ มีน้ำใจ และมุ่งมั่นพัฒนาอย่างต่อเนื่อง” ตลอดระยะเวลาของการปฏิบัติงานและการให้บริการ
 - 8) ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับลูกค้า
6. การดูแลสิ่งแวดล้อม
- บริษัทให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย อาชีวอนามัยในการประกอบกิจกรรมต่างๆ อันเป็นธุรกิจของบริษัท รวมถึงการดำเนินกิจกรรมที่ร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม จึงสนับสนุนนโยบายของผู้เข้าทรัพย์สินหลักในการจัดการ การประหยัดพลังงานไฟฟ้าโดยใช้หลอด LED ในการสร้างคลังจัดเก็บเอกสาร การจัดหาผลิตภัณฑ์กล่องกระดาษที่ใช้เยื่อกระดาษน้อยลงเพื่อเป็นการช่วยรักษาป่าไม้ และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น
7. ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่งซึ่งมีการกำหนดไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้วางมาตรการควบคุม กำกับดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้าง

ความปลอดภัยถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับพนักงาน และทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัทและกองทรัสต์จึงได้ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีการดำเนินการเกี่ยวกับการวางแผนตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ

- การฝึกอบรมและซ้อมหนีไฟให้กับพนักงานเป็นประจำทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงซ้อมแผนฉุกเฉินอื่นๆ เช่น แผนฉุกเฉิน กรณีน้ำท่วม พนักงานประท้วง ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศล่ม โดยให้มีการปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ ทุกปี และรายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์
- ให้มีทีมวิศวกรซึ่งผ่านการอบรมและขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ ให้มาดำเนินการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ตรวจสอบระบบลิฟต์ ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคารเป็นประจำทุกปี

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงสอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ ทั้ง 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการความเสี่ยง โดยจะมอบให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการนำเสนอแผนในการจัดการ และบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทฯ โดยกรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้ตรวจทานความครบถ้วนของแผนให้ครอบคลุมการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานและสอดคล้องกับนโยบายการจัดการกองทรัสต์ของบริษัท และข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติแผนดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง | ลักษณะของรายการระหว่างกัน | มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท) | ความจำเป็นและความสะดวกสมผลของรายการ |
|--|--------------------------------|------------------------------|--|
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) | ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,818,424.62 | มูลค่าของรายการอยู่ภายใต้ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด (ในฐานะทรัสต์) | ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 5,113,818.45 | มูลค่าของรายการอยู่ภายใต้ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่ารายเดียว / ผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ราย ใหญ่ของกองทรัสต์) | รายได้ค่าเช่า | 136,060,020.70 | เป็นไปตามที่ตกลงกันตามสัญญาเช่า |

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1.1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการ
ข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่
เกี่ยวข้องแล้ว

ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจาก
คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะ
คำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้
โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

1.3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้
ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไป
ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอ
มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษา
ทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

1.4) นอกจากการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว บริษัทยังมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้มีการ
ตรวจสอบการทำธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์ ดังนี้

ก. ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการรวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่
เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

ข. ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงทำการตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็น
ธุรกรรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียหรือไม่ และ
ดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าแต่ละฝ่ายงานมีการ ดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรม ดังต่อไปนี้

- 1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อการประเมินการอิสระเพื่อพิจารณาเห็นชอบ และ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์
- 2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม
- 3) ดำเนินการให้มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเปิดเผยข้อมูลการทำธุรกรรมดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง แสดง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้ให้บริการ หรือผู้ขายรายอื่น อย่างน้อย 2 (สอง) ราย (เว้นแต่ผู้ให้บริการ หรือผู้ขายมีจำนวนจำกัด ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้อง อธิบายเหตุผลชี้แจง) เพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม ซึ่งนำมาเรียกเก็บ จากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วน ร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

ค. ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะต้องพิจารณาขนาดของรายการ ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้า ทำธุรกรรมใดๆ กับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรมที่มีขนาดรายการตั้งแต่ขนาดกลางขึ้นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยว โยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (รายการขนาดกลาง หมายถึง ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป) บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของ ตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

- 1) ส่วนได้เสียของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ใน ธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ
- 2) รายละเอียดของธุรกรรม
- 3) เหตุผลในการทำธุรกรรม
- 4) ความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว

และในกรณีที่การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลเบื้องต้น พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน ไว้ใน รายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่เปิดเผย ได้แก่

- 1) ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2) ความสัมพันธ์
 - 3) ลักษณะธุรกรรม
 - 4) มูลค่ารายการ
 - 5) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
 - 6) ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรม ความเห็นของทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
- ง. เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับ ผู้สนับสนุน หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษา ประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรม

2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

- 2.1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณี ดังต่อไปนี้
 1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
 2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบ ข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2.2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผย ข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

- ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 2.3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ส่วนที่
4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566

| | (หน่วย : บาท) | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 2568 | 2567 | 2566 |
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม | 1,574,347,148.32 | 1,593,252,946.28 | 1,614,961,680.30 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิรวม | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | 3,291,765.79 | 3,243,538.85 | 3,176,894.96 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 9,713,053.50 | 6,001,936.20 | 2,475,879.91 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | 79,112,839.61 | 79,940,441.44 | 80,417,292.95 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | 246,583.76 | 272,644.18 | 158,972.52 |
| เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน | 43,332,198.56 | 43,401,659.71 | 43,389,238.17 |
| สินทรัพย์อื่น | 844,164.41 | 853,955.05 | 793,235.88 |
| รวมสินทรัพย์ | 1,710,887,753.95 | 1,726,967,121.71 | 1,745,373,194.69 |
| หนี้สิน | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 8,194,407.70 | 9,001,053.12 | 7,646,105.95 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 43,250,000.00 | 43,250,000.00 | 43,250,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 92,635,175.45 | 129,691,316.72 | 166,682,362.96 |
| หนี้สินอื่น | 328,462.99 | 423,909.24 | 298,007.19 |
| รวมหนี้สิน | 144,408,046.14 | 182,366,279.08 | 217,876,476.10 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 | 1,527,496,718.59 |
| สินทรัพย์สุทธิ: | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 1,420,148,925.00 | 1,420,148,925.00 | 1,420,148,925.00 |
| ส่วนเกินทุน | 59,959,625.00 | 59,959,625.00 | 59,959,625.00 |
| ส่วนต่ำกว่าทุน | (64,578,978.00) | (64,578,978.00) | (64,578,978.00) |
| กำไรสะสม | 150,950,135.81 | 129,071,270.63 | 111,967,146.59 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 | 1,527,496,718.59 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 8.1950 | 8.0805 | 7.9910 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | 191,150,000 | 191,150,000 | 191,150,000.00 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566

| | (หน่วย : บาท) | | |
|---|-----------------|-----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 | 2566 |
| รายได้ | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 136,060,020.70 | 136,432,787.90 | 136,060,020.70 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 146,312.12 | 242,033.73 | 81,727.41 |
| รวมรายได้ | 136,206,332.82 | 136,674,821.63 | 136,141,748.11 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,818,424.62 | 6,889,296.88 | 6,978,771.97 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 5,113,818.45 | 5,166,972.65 | 5,234,078.97 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 476,044.68 | 476,044.68 | 477,124.47 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 365,000.00 | 365,000.00 | 366,550.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 904,814.25 | 848,750.25 | 952,326.64 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 5,331,794.62 | 7,742,743.00 | 10,068,452.54 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 19,009,896.62 | 21,488,807.46 | 24,077,304.59 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 117,196,436.20 | 115,186,014.17 | 112,064,443.52 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | | |
| รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน | - | - | 260,454.00 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) | 3,324,001.50 |
| รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) | 3,584,455.50 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 | 115,648,899.02 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566

| | (หน่วย : บาท) | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | 2568 | 2567 | 2566 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | | | |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 117,196,436.20 | 115,186,014.17 | 112,064,443.52 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) | 3,584,455.50 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 | 115,648,899.02 |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (76,460,000.00) | (76,439,800.00) | (76,420,800.00) |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | 21,878,865.18 | 17,104,124.04 | 39,228,099.02 |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี | 1,544,600,842.63 | 1,527,496,718.59 | 1,488,268,619.57 |
| สินทรัพย์สุทธิปลายปี | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 | 1,527,496,718.59 |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์ | | | |
| (มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท) | | | |
| หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 |
| หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

| | 2568 | 2567 | 2566 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 | 115,648,899.02 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | | |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | (2,000,000.00) |
| การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | 22,000,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีค้ำจำนำ | - | - | - |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า | 827,601.83 | 476,851.51 | (10,242,210.54) |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย | 26,060.42 | (113,671.66) | (125,485.27) |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่คิดการระงับ | 69,461.15 | (12,421.54) | (9,867,114.09) |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น | 9,790.64 | (60,719.17) | 789,929.97 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (46,862.82) | (124,802.07) | (10,923,741.00) |
| การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า | - | - | 9,750,000.00 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น | (95,446.25) | 125,902.05 | 243,955.31 |
| รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน | - | - | (260,454.00) |
| รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 18,857,571.02 | 21,642,090.13 | (3,324,001.50) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 5,331,794.62 | 7,742,743.00 | 10,068,452.54 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 123,318,835.79 | 123,219,896.29 | 121,758,230.44 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | |
| เงินสดชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (37,200,000.00) | (37,200,000.00) | (48,800,000.00) |
| จ่ายดอกเบี้ย | (5,947,718.49) | (6,054,040.00) | (10,929,562.19) |
| เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | (76,460,000.00) | (76,439,800.00) | (76,420,800.00) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (119,607,718.49) | (119,693,840.00) | (136,150,362.19) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | 3,711,117.30 | 3,526,056.29 | (14,392,131.75) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 6,001,936.20 | 2,475,879.91 | 16,868,011.66 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 9,713,053.50 | 6,001,936.20 | 2,475,879.91 |

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 136.21 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวนเงิน 0.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 19.01 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วยต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.05 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 13.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.95 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่าย | จำนวนเงิน (บาท) |
|--------------------------------|-----------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,818,424.62 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 5,113,818.45 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 476,044.68 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 365,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 940,814.25 |
| รวม | 13,678,102.00 |

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 117.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.04 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 18.56 ล้านบาท ที่เกิดจากการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี จำนวนเงิน 19.60 ล้านบาท จากผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ บวก การเปลี่ยนแปลงรายได้ค้างรับ

ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างปี จำนวนเงิน 0.69 ล้านบาท และ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 0.05 ล้านบาท ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 98.34 ล้านบาท

14.1.2. ฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,710.89 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,574.35 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 92.02 ของสินทรัพย์รวม
- (2) ลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวนเงิน 79.11 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.62 ของสินทรัพย์รวม
- (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวนเงิน 13.00 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.76 ของสินทรัพย์รวม
- (4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน จำนวนเงิน 43.33 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.53 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้เช่า (SST) จำนวนเงิน 43.25 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 144.41 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 8.19 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.67 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่า จำนวนเงิน 43.25 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 29.95 ของหนี้สินรวม
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 92.64 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 64.15 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวนเงิน 92.80 ล้านบาท หักค่าธรรมเนียมเงิน กู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย จำนวนเงิน 0.16 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะทยอยตัดจ่ายตามระยะเวลาของสัญญากู้เงิน 10 ปี

สรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,710.89 ล้านบาท หรือ ลดลง เป็นจำนวนเงิน 16.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.00 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระลดลง

ในส่วนหนี้สินรวมมีทั้งสิ้น จำนวนเงิน 144.41 ล้านบาท หรือ ลดลง จำนวนเงิน 37.96 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 20.81 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,566.48 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.66 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเป็น มูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน (7.4295 บาทต่อหน่วย) ซึ่ง ไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จริง)) ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิ จำนวนเงิน 4.62 ล้านบาท (คำอธิบาย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ และ กำไรสะสม จำนวนเงิน 150.95 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.64 ของสินทรัพย์สุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1950 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝาก ธนาคาร) คงเหลือ 9.71 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 123.32 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 119.61 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

| งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |
|---|---|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 123,318,835.79 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (119,607,718.49) |
| เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | 3,711,117.30 |
| เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 6,001,936.20 |
| เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 9,713,053.50 |

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น จำนวนเงิน 136.21 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าเป็นหลัก จำนวนเงิน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 19.01 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงิน) จำนวนเงิน 5.33 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงิน 11.93 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 28.05 และ 62.77 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 117.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.04 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 98.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินต้นให้กับสถาบันการเงิน ทำให้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้้น้อยกว่าปีก่อน และ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง แต่ลดลงน้อยกว่าเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงตามแนวโน้มการลดลงของการส่งออกสินค้า ภายหลังจากการเร่งขึ้นในเกณฑ์สูงในปีก่อน สอดคล้องกับ แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ท่ามกลางการดำเนินมาตรการปรับขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเนื่อง และเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของการผลิตอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชน ขณะเดียวกัน ระดับหนี้สินภาคเอกชนก็ยังอยู่ในระดับสูง การเพิ่มความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินยังเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจในปี 2569 มีปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวที่สำคัญจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายของภาครัฐบาล การฟื้นตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของผลผลิตทางการเกษตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนและข้อจำกัด ดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน
- แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล
- การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง
- แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคการเกษตร

ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง

- มาตรการปรับขึ้นภาษีศุลกากรนำเข้าของสหรัฐฯ ต่อไทย

- แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก
- ระดับหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในระดับสูงที่จะเป็นข้อจำกัดของ การฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ
- บรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองในช่วงก่อนและหลังการเลือกตั้ง ที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของ ผู้บริโภคและนักลงทุน

แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า: ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปี 2569 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยและการลงทุนภาครัฐ
- (2) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาไทย
- (3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
- (4) การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์

ปัจจัยข้างต้นจะเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าเพื่อการผลิตและอุปโภคบริโภค ส่วนผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการคลังสินค้าแบบสร้างตามสั่ง (Built-to-Suit) หรือตามฟังก์ชันงาน (Built-to-Function) มากขึ้น รวมถึงคลังสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น ระบบจัดเก็บและเบิกจ่ายอัตโนมัติ และชั้นวางสินค้าอัตโนมัติ ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการเช่า ทำให้อัตราการเช่าจะลด ขณะที่ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว หรืออาจปรับขึ้นเล็กน้อยในพื้นที่ที่มีความต้องการสูง

แนวโน้มธุรกิจรับฝากเอกสาร: ธุรกิจรับฝากเอกสารและบริหารจัดการข้อมูลในปี 2569 จะปรับไปสู่ "Hybrid Document Management" โดยผสมผสานการจัดเก็บเอกสารกระดาษที่มีความปลอดภัยสูงกับการเปลี่ยนเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล (Digitization)

ดังนั้น ผู้ประกอบธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารต้องปรับตัวเป็นผู้ให้บริการข้อมูลครบวงจร (Document & Data Solution Provider) มากกว่าการรับฝากเอกสารที่เป็นกระดาษ โดยเน้นความปลอดภัย การเข้าถึงข้อมูลที่รวดเร็ว และการใช้เทคโนโลยีเป็นหลัก เพื่อสนองตอบต่อความต้องการของตลาดที่ต้องลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพ ผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญต่อการการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีและการบริการที่มีประสิทธิภาพ

- **ปรับตัวสู่ดิจิทัล (Digitization):** ความต้องการแปลงเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัลและจัดเก็บบน Cloud (แบบ Cloud Storage) จะเพิ่มสูงขึ้น เพื่อลดพื้นที่จัดเก็บ และรองรับการทำงานแบบ Hybrid Work
- **คลังเอกสารอัจฉริยะ (Smart Storage):** ผู้ให้บริการต้องมีระบบจัดการเอกสารที่ค้นหาได้ง่าย, ปลอดภัยตามมาตรฐาน PDPA และมีระบบการเข้าถึงที่รวดเร็ว
- **ความต้องการเฉพาะทาง (Niche Market):** ธุรกิจต้องปรับรูปแบบการให้บริการเป็นแบบ (Built-to-Function) (สร้างตามฟังก์ชันการงาน) เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเฉพาะทาง เช่น ธุรกิจการเงินและประกันภัย ที่ต้องการความปลอดภัยสูงสุด
- **การบริหารจัดการคลังสินค้า (Logistics):** ธุรกิจฝากเอกสารมีแนวโน้มปรับตัวคล้ายกับธุรกิจคลังสินค้า โดยการบูรณาการระบบโลจิสติกส์เข้ามาจัดการเอกสาร

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามปิวัตตน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
Ins 0-2659-8888 Insars 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายฤกษ์ ปัทมวิชัยพร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย



งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี”) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,574.35 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบถามความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้ และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวข้องกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10998

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
|--|----------|------------------|------------------|
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 5 | 1,574,347,148.32 | 1,593,252,946.28 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | 6 | 3,291,765.79 | 3,243,538.85 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7 | 9,713,053.50 | 6,001,936.20 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | 13 | 79,112,839.61 | 79,940,441.44 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | | 246,583.76 | 272,644.18 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน | 8 | 43,332,198.56 | 43,401,659.71 |
| สินทรัพย์อื่น | | 844,164.41 | 853,955.05 |
| รวมสินทรัพย์ | | 1,710,887,753.95 | 1,726,967,121.71 |
| หนี้สิน | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 13 | 8,194,407.70 | 9,001,053.12 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 13 | 43,250,000.00 | 43,250,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 9 | 92,635,175.45 | 129,691,316.72 |
| หนี้สินอื่น | 13 | 328,462.99 | 423,909.24 |
| รวมหนี้สิน | | 144,408,046.14 | 182,366,279.08 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 |
| สินทรัพย์สุทธิ: | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 10 | 1,420,148,925.00 | 1,420,148,925.00 |
| ส่วนเกินทุน | 10 | 59,959,625.00 | 59,959,625.00 |
| ส่วนต่ำกว่าทุน | 10 | (64,578,978.00) | (64,578,978.00) |
| กำไรสะสม | 11 | 150,950,135.81 | 129,071,270.63 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | | | |
| | | 8.1950 | 8.0805 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | | | |
| | | 191,150,000 | 191,150,000 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุน | 2568 | | | 2567 | | |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน | | | | | | |
| เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร | | | | | | |
| (หมายเหตุ 5) | 1,628,104,368.00 | 1,574,347,148.32 | 99.79 | 1,628,104,368.00 | 1,593,252,946.28 | 99.80 |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 1,628,104,368.00 | 1,574,347,148.32 | 99.79 | 1,628,104,368.00 | 1,593,252,946.28 | 99.80 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | | | | | | |
| เงินลงทุนในกองทุนรวม | | | | | | |
| กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พลัส | | | | | | |
| - ชนิดหน่วยลงทุน A | 276,530.6718 | 3,291,765.79 | 0.21 | 276,530.6718 | 3,243,538.85 | 0.20 |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | | 3,291,765.79 | 0.21 | | 3,243,538.85 | 0.20 |
| รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น | | 1,577,638,914.11 | 100.00 | | 1,596,496,485.13 | 100.00 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| (หน่วย : บาท) | | | |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
| รายได้ | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 13 | 136,060,020.70 | 136,432,787.90 |
| รายได้ดอกเบี้ย | | 146,312.12 | 242,033.73 |
| รวมรายได้ | | 136,206,332.82 | 136,674,821.63 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 12, 13 | 6,818,424.62 | 6,889,296.88 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 12, 13 | 5,113,818.45 | 5,166,972.65 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 12 | 476,044.68 | 476,044.68 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | | 365,000.00 | 365,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | 904,814.25 | 848,750.25 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | 5,331,794.62 | 7,742,743.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 19,009,896.62 | 21,488,807.46 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 117,196,436.20 | 115,186,014.17 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | | |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| (หน่วย : บาท) | | | |
|--|----------|------------------|------------------|
| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | | | |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 117,196,436.20 | 115,186,014.17 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 14 | (76,460,000.00) | (76,439,800.00) |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | | 21,878,865.18 | 17,104,124.04 |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี | | 1,544,600,842.63 | 1,527,496,718.59 |
| สินทรัพย์สุทธิปลายปี | | 1,566,479,707.81 | 1,544,600,842.63 |
| (หน่วย : หน่วย) | | | |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์ | | | |
| (มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท) | | | |
| หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี | | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 |
| หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี | | 191,150,000.00 | 191,150,000.00 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|------------------|------------------|
| | 2568 | 2567 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 98,338,865.18 | 93,543,924.04 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า | 827,601.83 | 476,851.51 |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย | 26,060.42 | (113,671.66) |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน | 69,461.15 | (12,421.54) |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น | 9,790.64 | (60,719.17) |
| การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | (46,862.82) | (124,802.07) |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น | (95,446.25) | 125,902.05 |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 18,857,571.02 | 21,642,090.13 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 5,331,794.62 | 7,742,743.00 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 123,318,835.79 | 123,219,896.29 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (37,200,000.00) | (37,200,000.00) |
| จ่ายดอกเบี้ย | (5,947,718.49) | (6,054,040.00) |
| เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (76,460,000.00) | (76,439,800.00) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (119,607,718.49) | (119,693,840.00) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | 3,711,117.30 | 3,526,056.29 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 6,001,936.20 | 2,475,879.91 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 9,713,053.50 | 6,001,936.20 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์จ (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สานับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 47.05 (31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 47.05)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่อง que แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า

4.4 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่า” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในหุ้นได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วย บุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

4.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทาง บัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ สินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|------------------|------------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 1,593,252,946.28 | 1,614,961,680.30 |
| หัก ขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี | (19,600,000.00) | (22,000,000.00) |
| บวก การเปลี่ยนแปลงรายได้ค่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างปี | 694,202.04 | 291,265.98 |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 1,574,347,148.32 | 1,593,252,946.28 |

กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 5 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 9,277 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 1”) เป็นจำนวนเงินรวม 822.01 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมูลค่า 611.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,340 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 2”) ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร เนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 7,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 3”) ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 1,585.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 1,604.60 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 3 เพิ่มเติม โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2575 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|----------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 136,060,020.70 | 136,432,787.90 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|----------------|-------------------|--------|
| | 2568 | 2567 |
| ปีที่ 1 | 139.31 | 137.00 |
| ปีที่ 2 | 140.50 | 139.31 |
| ปีที่ 3 | 28.40 | 140.50 |
| ปีที่ 4 | 18.50 | 28.40 |
| ปีที่ 5 | 18.50 | 18.50 |
| หลังจากปีที่ 5 | 37.50 | 56.00 |
| รวม | 382.71 | 519.71 |

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หลังจากการหักค่าธรรมเนียมค่าเช่า และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 9)

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|---------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 3,243,538.85 | 3,176,894.96 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 48,226.94 | 66,643.89 |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 3,291,765.79 | 3,243,538.85 |

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

| ธนาคาร | เงินสด (บาท) | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|------|
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | | | | |
| ประเภทออมทรัพย์ | 9,713,053.50 | 6,001,936.20 | 0.20 | 0.40 |

8. เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|--|---------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 92,800,000.00 | 130,000,000.00 |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรูดตัดจ่าย | (164,824.55) | (308,683.28) |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 92,635,175.45 | 129,691,316.72 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 129,691,316.72 | 166,682,362.96 |
| หัก จ่ายชำระในระหว่างปี | (37,200,000.00) | (37,200,000.00) |
| บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย | 143,858.73 | 208,953.76 |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 92,635,175.45 | 129,691,316.72 |

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|--------------------|---------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 37,200,000.00 | 37,200,000.00 |
| ครบกำหนด 1 - 5 ปี | 55,600,000.00 | 92,800,000.00 |
| | 92,800,000.00 | 130,000,000.00 |

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- (1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง พื้นจำนอง 240.00 ล้านบาท
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
- (4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

10. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 191,150,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

| | มูลค่าต่อหน่วย (บาท) | จำนวนหน่วย (หน่วย) | (หน่วย : หน่วย) จำนวนเงิน (บาท) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 7.4295 | 191,150,000 | 1,420,148,925.00 |
| <u>บวก</u> ทุนที่เพิ่มระหว่างปี | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 7.4295 | 191,150,000 | 1,420,148,925.00 |
| <u>บวก</u> ทุนที่เพิ่มระหว่างปี | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 7.4295 | 191,150,000 | 1,420,148,925.00 |

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมจำนวน 74.25 ล้านหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ในเดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 34.90 ล้านหน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 5.80 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 202.42 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 7.71 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนต่ำกว่าทุน ทำให้ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนด้อยมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 64.58 ล้านบาท

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | 2568 | 2567 |
|---|-----------------|-----------------|
| ยอดคงเหลือต้นปี | 129,071,270.63 | 111,967,146.59 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 117,196,436.20 | 115,186,014.17 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (18,857,571.02) | (21,642,090.13) |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (76,460,000.00) | (76,439,800.00) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 150,950,135.81 | 129,071,270.63 |

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

| <u>ค่าใช้จ่าย</u> | <u>อัตราร้อยละ</u> |
|---|---|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ | ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด |
| ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว | |

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : บาท) | | |
|--|----------------|----------------|---------------------------|
| | <u>2568</u> | <u>2567</u> | <u>นโยบายการกำหนดราคา</u> |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,818,424.62 | 6,889,296.88 | หมายเหตุ 12 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 5,113,818.45 | 5,166,972.65 | หมายเหตุ 12 |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 136,060,020.70 | 136,432,787.90 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|--|---------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย | 3,662,007.87 | 3,688,786.63 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด | | |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย | 2,746,505.89 | 2,766,589.95 |
| บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) | | |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | 79,112,839.61 | 79,940,441.44 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 43,250,000.00 | 43,250,000.00 |
| หนี้สินอื่น | 328,462.99 | 423,909.24 |

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

| (หน่วย : บาท) | | | |
|------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
| 3 มีนาคม 2568 | 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 | 0.20 | 38,230,000.00 |
| 8 สิงหาคม 2568 | 1 มกราคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 | 0.20 | 38,230,000.00 |
| | รวม | | 76,460,000.00 |

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

| (หน่วย : บาท) | | | |
|------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
| 1 มีนาคม 2567 | 1 กรกฎาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 | 0.20 | 38,210,400.00 |
| 19 สิงหาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567 | 0.20 | 38,229,400.00 |
| | รวม | | 76,439,800.00 |

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

17. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: บาท)

| | 2568 | | | |
|--|---------|--------------|------------------|------------------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| <u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u> | | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,574,347,148.32 | 1,574,347,148.32 |
| กองทุนรวม | - | 3,291,765.79 | - | 3,291,765.79 |

(หน่วย: บาท)

| | 2567 | | | |
|--|---------|--------------|------------------|------------------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| <u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u> | | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,593,252,946.28 | 1,593,252,946.28 |
| กองทุนรวม | - | 3,243,538.85 | - | 3,243,538.85 |

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

(หน่วย : บาท)

| | 2568 | 2567 |
|---|------------------|------------------|
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,593,252,946.28 | 1,614,961,680.30 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (18,905,797.96) | (21,708,734.02) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,574,347,148.32 | 1,593,252,946.28 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ ดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | | |
|--------------------------------|------------------------|--|------------------------|
| | อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> | | | |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | 3,291,765.79 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | 9,713,053.50 | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | - | - | 79,112,839.61 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | - | - | 246,583.76 |
| เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน | - | - | 43,332,198.56 |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u> | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | - | 8,194,407.70 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | - | - | 43,250,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 92,635,175.45 | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย |
|--------------------------------|------------------------|--|------------------------|
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> | | | |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | - | 3,243,538.85 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | 6,001,936.20 | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | - | - | 79,940,441.44 |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | - | - | 272,644.18 |
| เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน | - | - | 43,401,659.71 |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u> | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | - | 9,001,053.12 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | - | - | 43,250,000.00 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | - | 129,691,316.72 | - |

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุยตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 0.20 บาท

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้ชำนาญการของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569



บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

SST REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

206, Plaza Building, 4th FL., Soi Pattanakarn 20, Suan Luang, Bangkok 10250

Tel. 02-318-5514-5, 02-314-0412, 02-314-3132