

2017

Annual Report



รายงานประจำปี 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สารบัญ

	หน้า
สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	2
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	3
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์	12
รายงานความคิดเห็นของทรัสต์	16
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	17
ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน	27
ปัจจัยความเสี่ยง	30
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	33
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	39
โครงสร้างการจัดการ	43
การกำกับดูแลกิจการ	63

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



นายสุกัทธิ์ สุขะนินทร์
ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
("กองทรัสต์ SSTRT") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560
กองทรัสต์ SSTRT ได้นำเงินที่ได้มาจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
จำนวน 822 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
240 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดิน
ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และคลังเอกสารจำนวน 5
อาคาร พร้อมระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ และ
ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคาร โดย
เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอน
อสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ จากการแปลงสภาพกองทุนรวม
เป็นกองทรัสต์ ซึ่งมีบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็น
ผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อประกอบธุรกิจคลัง
เก็บเอกสาร

คลังเอกสารตั้งอยู่บนทำเลที่ดี ใกล้ทางเข้าออกถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงข่าย
ถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราษฎร์บูรณะ และถนนเจริญนคร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่ง
กล่องเอกสารในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และถือได้ว่าทำเลที่ตั้งเป็นศูนย์กลางของระบบโลจิสติกส์และ
คลังสินค้าที่สำคัญของประเทศ จึงมีศักยภาพที่จะเติบโตและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่กองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ SSTRT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 911.45 ล้านบาท หนี้สิน
รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 278.85 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 632.59 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ
หน่วยเท่ากับ 7.7145 บาทต่อหน่วย

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย ขอจัดส่งรายงานประจำปี 2560 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม – 31
ธันวาคม 2560 ของกองทรัสต์ SSTRT (รวมระยะเวลาดำเนินงานทั้งสิ้น 19 วัน) และใคร่ขอขอบพระคุณ
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของท่าน โดยบริษัทจะบริหาร
และจัดการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใต้หลักธรรมาภิบาลเป็นสำคัญตลอดไป

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (หน่วย : บาท)	
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 822,007,440.00 บาท)	822,007,440.00
เงินฝากธนาคาร	12,008,969.67
ลูกหนี้	
จากการให้เช่าและบริการ	29,205,783.43
จากดอกเบี้ย	797.13
ลูกหนี้กองทรัสต์สำหรับสินทรัพย์สุทธิหรือการโอน	32,651,094.44
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15,000,911.38
สินทรัพย์อื่น	575,933.03
รวมสินทรัพย์	911,450,929.08
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,712,619.47
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	32,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	237,610,183.87
หนี้สินอื่น	4,035,471.79
รวมหนี้สิน	278,858,275.13
สินทรัพย์สุทธิ	632,592,653.95
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	631,457,400.00
กำไรสะสม	1,135,253.95
สินทรัพย์สุทธิ	632,592,653.95
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.7145
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)	82,000,000.0000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (หน่วย : บาท)	
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,408,523.13
รายได้ดอกเบี้ย	2,235.55
รายได้อื่น	5,953.23
รวมรายได้จากการลงทุน	2,416,711.91
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	134,803.75
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	147,452.05
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13,089.07
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	100,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	208,024.43
ต้นทุนทางการเงิน	678,088.66
รวมค่าใช้จ่าย	1,281,457.96
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,135,253.95
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,135,253.95

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย งบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (หน่วย : บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,135,253.95
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุน	(7,440.00)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,408,523.13)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(797.13)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(15,180,977.76)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(526,875.02)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,712,619.47
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	4,035,471.79
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	180,066.38
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(8,061,201.45)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	237,610,183.87
เงินสดจ่ายจากการแปลงสภาพกองทุน	(217,540,012.75)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	20,070,171.12
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	12,008,969.67
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	-
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด	12,008,969.67
ข้อมูลเพิ่มเติม	
รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด	
สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	822,000,000.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	26,797,260.30
สินทรัพย์อื่น	150,242.81
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	32,500,000.00

1. การแสดงอัตราส่วนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หน่วย	งบการเงิน
		2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง		
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	8.51
2. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.92)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร		
1. อัตรากำไรสุทธิ	%	46.98
2. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.18
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน		
1. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.12
2. อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.003
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน		
1. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.44
2. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.67
3. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(11.89)



2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

2.1 ภาพรวม

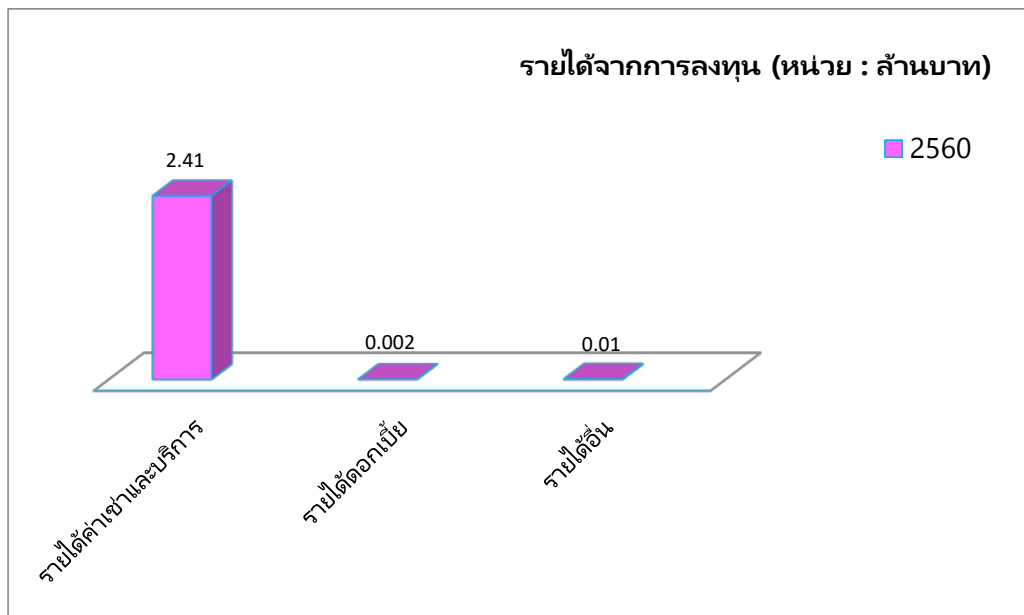
ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 2.42 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้หลัก คือ รายได้ค่าเช่าและบริการสาธารณูปโภคและอุปกรณ์, ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2.41 ล้านบาท และรายได้อื่น (ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารและรายได้อื่น) จำนวน 0.01 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 1.28 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงิน (กำไรขั้นต้น) จำนวน 1.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 1.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47 ของรายได้จากการลงทุนรวม กองทรัสต์ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการดำเนินธุรกิจของบริษัทหลายแห่ง โดยสามารถตอบสนองต่อการเรียกใช้เอกสารได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และแม่นยำ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการสืบค้น อ้างอิงทางธุรกิจ และการตรวจสอบของภาครัฐ ด้านเศรษฐกิจไทยปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 โดยในด้านการใช้จ่าย การบริโภคภาคเอกชน การลงทุนของภาครัฐและการท่องเที่ยว รวมทั้งการส่งออกและการฟื้นตัวของการบริโภคในประเทศ ส่วนเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 จากการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวและแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ อย่างต่อเนื่องจากปี 2560 และการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ

2.2 ผลการดำเนินงาน

พิจารณาผลการดำเนินงานสำหรับสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากข้อมูลงบการเงินสรุปได้ดังนี้

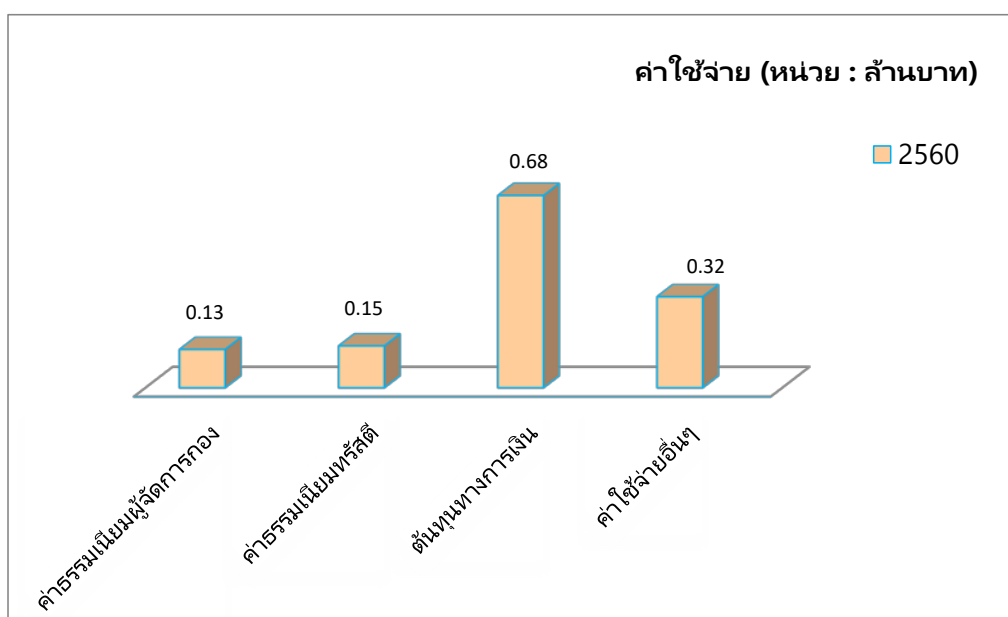
2.2.1 ส่วนของรายได้

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 2.42 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้หลัก คือ รายได้ค่าเช่าและบริการสาธารณูปโภคและอุปกรณ์, ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2.41 ล้านบาท และรายได้อื่น จำนวน 0.01 ล้านบาท (ประกอบ ด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารและรายได้อื่น)



2.2.2 ค่าใช้จ่าย

ในปี 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1.28 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 0.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 ของค่าใช้จ่ายรวม, ต้นทุนทางการเงินจำนวน 0.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53 ของค่าใช้จ่ายรวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมนายทะเบียน, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน) จำนวน 0.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26 ของค่าใช้จ่ายรวม



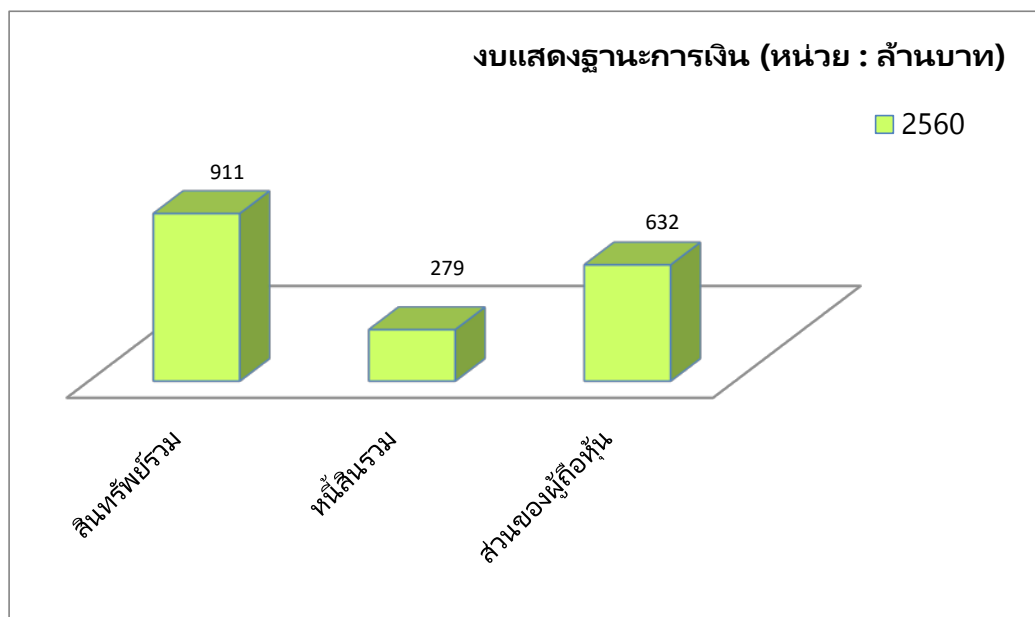
2.2.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2560

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 1.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47 ของรายได้จากการลงทุนรวม

2.3 ฐานะการเงิน

พิจารณาจากฐานะการเงินของกองทรัสต์จากข้อมูลในงบการเงินรวมจากด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.3.1 งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560



- 1) สินทรัพย์รวม จำนวน 911 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - 1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมูลค่ายุติธรรม) จำนวน 822 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวม
 - 1.2 เงินฝากธนาคาร จำนวน 12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของสินทรัพย์รวมจากกิจกรรมหลักๆ ดังนี้
 - เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (8.06) ล้านบาท ลดลงหลักๆ จากค่าใช้จ่ายจัดตั้งบริษัทรอตัดบัญชี (Deferred Charge-Fund set up fee) และลูกหนี้ ค่าเช่าและบริการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 20.07 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และในขณะเดียวกันก็มีการจ่ายเงินจากการแปลงสภาพกองทุน
- 1.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า, บริการ และลูกหนี้อื่น จำนวน 29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม (ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ได้แก่ บมจ. ทรัพย์ศรีไทย)
- 1.4 ลูกหนี้กองทรัสต์สำหรับสินทรัพย์สุทธิหรือการโอน จำนวน 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- 1.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี จำนวน 15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 ของสินทรัพย์รวม (ค่าใช้จ่ายจัดตั้งบริษัทรอตัดบัญชี (Deferred Charge-Fund set up fee))
- 2) หนี้สินรวม จำนวน 279 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - 2.1 ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 ของหนี้สินรวม
 - 2.2 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ของหนี้สินรวม (รับจาก บมจ. ทรัพย์ศรีไทย)
 - 2.3 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 238 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85 ของหนี้สินรวมเพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือเพื่อชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
 - 2.4 หนี้สินอื่น จำนวน 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของหนี้สินรวม
- 3) ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 633 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไรสะสมปี 2560

2.3.2 คุณภาพของสินทรัพย์

สินทรัพย์

ปี 2560 กองทรัสต์มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 0.12 และมีอัตรากาไรหมุนของสินทรัพย์ 0.003 เท่า

2.3.3 สภาพคล่อง

1) กระแสเงินสด

ในปี 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารคงเหลือ ณ 31 ธ.ค.2560 จำนวน 12 ล้านบาทจากกิจกรรมดังต่อไปนี้

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน (8.06) ล้านบาท ลดลงหลักๆ จากค่าใช้จ่ายจัดตั้งบริษัทรอตัดบัญชี (Deferred Charge-Fund set up fee) และลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 20.07 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และในขณะเดียวกันก็มีการจ่ายเงินจากการแปลงสภาพกองทุน

2) อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2560 เป็นจำนวน 8.51 จากทรัพย์สินหมุนเวียนหลัก คือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นเงินลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ส่วนหนี้สินหมุนเวียนหลัก คือ เงินมัดจำค่าเช่าและบริการรับจาก บมจ.ทรัพย์ศรีไทย

3) แหล่งที่มาของเงินทุน

- ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน
เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2560 มีอัตราส่วน 0.44 โดยโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ยังคงอยู่ในข้อกำหนดตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญาเงินกู้ยืม(Covenant)
- หนี้สิน
หนี้สินหมุนเวียนในปี 2560 จำนวน 8.75 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ
หนี้สินไม่หมุนเวียนในปี 2560 จำนวน 270.11 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการรับจาก บมจ.ทรัพย์ศรีไทย

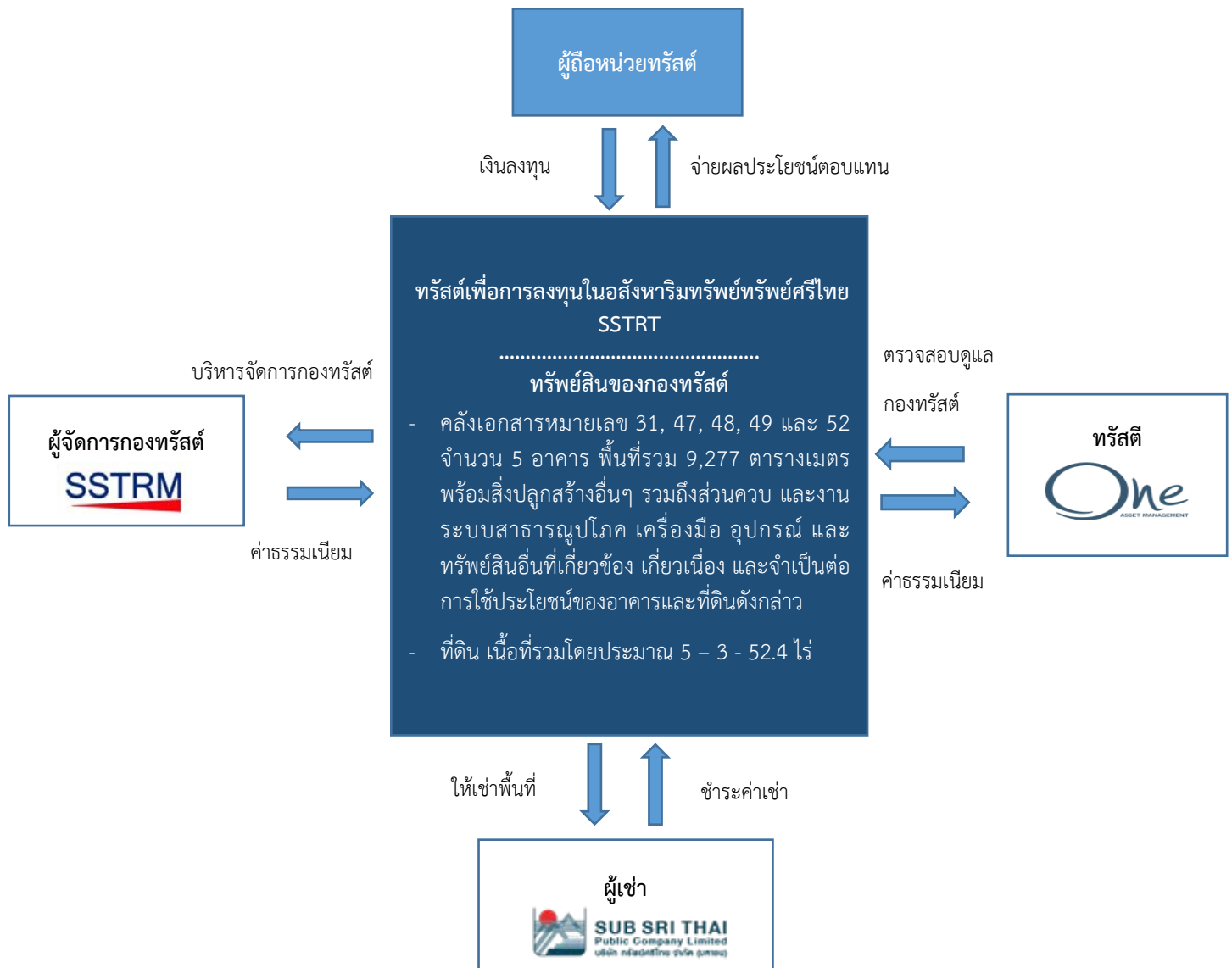
ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) ในปี 2560 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีให้แก่ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จำนวนเงิน 100,000 บาท

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”)		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อ	SSTRT		
ทุนจดทะเบียน	631,457,400 บาท		
ทุนที่ชำระแล้ว	631,457,400 บาท		
มูลค่าที่ตราไว้	7.7007 บาท		
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนด		
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์		
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร		
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และทรัสต์		
ผู้สอบบัญชี	1. นางสาว ชูชาน เอี่ยมวณิชชา	4306	และ/หรือ
	2. นาย สุชาติ พานิชย์เจริญ	4475	และ/หรือ
	3. นางสาว ชื่นตา ชมเมิน	7570	และ/หรือ
	4. นางสาว วันดี เอี่ยมวณิชชา	8210	และ/หรือ
	5. นาย เกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	9922	
	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด 503/31 อาคาร เค. เอส. แอล ชั้น 18(A) ถนนศรีอยุธยา เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400		

1 แผนภาพโครงสร้างของกองทรัสต์



2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ)
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1
Website	www.sstrm.co.th
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และกิจการอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาต โดยมีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2. นายศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์	1	0.001
3. นายปิณัฐชัย ประดับพงศ์	1	0.001
4. นางสาวรงค์ จันทรสภาพร	1	0.001
รวม	100,000	100.000

3. ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : IPO)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	12,300,000	15.00
2	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	2.18
3	นางกมล ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	1.83
4	น.ส. ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
5	น.ส. นุชดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
6	นางปัทมา เลี้ยวษ์	944,000	1.15
7	นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	857,500	1.05
8	นายจิรศักดิ์ เลี้ยวษ์	794,000	0.97
9	นางนุต ศรีสิทธิพจน์	670,000	0.82
10	นางกิตตินันท์ เอื้อวัฒนสกุล	638,800	0.78
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	21,491,700	26.21
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	60,508,300	73.79
	รวม (Total)	82,000,000	100

รายงานความคิดเห็นของทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามปิวัตทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2659-8888 แฟกซ์ 0-2659-8860-1

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

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 12 มีนาคม 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษามลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ



(นายพจน์ หะรินสุต) (นายกิตดา มานวพัฒน์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (“หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่”) พร้อมเงินสด

กองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสดเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.

2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

3. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) เริ่มดำเนินการตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560 มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

เปิดขายวันแรก (First day trade) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีกำไรสุทธิจากรอบปี 2560 (13 – 31 ธันวาคม 2560) เท่ากับ 1,135,253.95 บาท และ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสดงตามรายละเอียดด้านล่าง

	หน่วย : บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	632,592,653.9500
จำนวนหน่วยทรัสต์	82,000,000.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	7.7145

ทั้งนี้ อัตรามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 19 ธันวาคม 2560 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 631,297,248.61 บาท คิดเป็น 7.6987 บาทต่อหน่วย

4. สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ -

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

โดยกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังเอกสารซึ่งมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิรวมประมาณ 5 - 3 - 52.4 ไร่ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน
1	17188	261	6448	3-0-14 ไร่
2	17186	259	6446	0-2-96 ไร่
3	17184	257	6444	0-3-70 ไร่
4	254934	263	7045	1-0-72.4 ไร่

คลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 9,277 ตารางเมตร

1. คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร
2. คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร
3. คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร
4. คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร
5. คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร
6. สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52

5.1 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินคือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติ ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิ โดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 12 ปี และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 13

หมายเหตุ: การประเมินราคาครั้งล่าสุด เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 นั้น อสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ภายใต้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) ก่อนการแปลงสภาพมาเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (SSTRT)

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิ โดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณการ 12 ปี และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 13
วันที่สำรวจ	วันที่ 9 พฤษภาคม 2560
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วันที่ 9 พฤษภาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สิน	822,000,000 บาท

สมมติฐาน

ส่วนพื้นที่ชั้นเหล็กที่รับ
ฝากกล่อง และ เก็บแฟ้ม
เอกสารได้

ตารางสรุปจำนวนกล่องและแฟ้ม (อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับแจ้งจาก บมจ. ทรัพย์ศรีไทยและตามแบบประกอบสัญญาจะซื้อจะขาย)

ลำดับ	คลังเอกสารเลขที่	จำนวนที่รับได้สูงสุด	
		กล่อง	แฟ้ม
1	หมายเลข 31	134,400	-
2	หมายเลข 47 และ 49	629,204	-
3	หมายเลข 48	191,860	-
4	หมายเลข 52 (strong room)	-	22,404,400
รวม		955,464	22,404,400

- อ้างอิงข้อมูลขีดความสามารถของความจุกล่องมาตรฐานตามแบบแปลนติดตั้ง อุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ว่าในส่วนของคลังเอกสารหมายเลข 31 มีพื้นที่ทั้งหมด 1,875 ตารางเมตร ซึ่งสามารถจุกล่องขนาดมาตรฐานได้สูงสุด 134,400 กล่อง ส่วนคลังเอกสารหมายเลข 47 และ 49 มีพื้นที่รวมทั้งหมด 4,063 ตารางเมตร สามารถจุกล่องขนาดมาตรฐานได้สูงสุด 629,204 กล่อง และในส่วนของคลังเอกสารหมายเลข 48 มีพื้นที่ทั้งหมด 1,894 ตารางเมตร สามารถจุกล่องขนาดมาตรฐานได้สูงสุด 191,860 กล่อง
- คลังเอกสารหมายเลข 52 Strong room (AS / RS) ใช้เป็นที่รับฝากแฟ้มเอกสาร ซึ่งสามารถจัดเก็บแฟ้มขนาดมาตรฐานได้สูงสุด 22,404,400 แฟ้ม ซึ่งปัจจุบันมีการติดตั้งอุปกรณ์และระบบต่างๆ เสร็จเรียบร้อยแล้ว

ความเห็นเกี่ยวกับ
ศักยภาพในการ
ก่อให้เกิดรายได้ของ
ทรัพย์สิน

- ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี การคมนาคมขนส่งสะดวก
- ผู้เช่าปัจจุบันประกอบด้วยผู้เช่าหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทเอกชน รายใหญ่ มีความน่าเชื่อถือสูง และที่สำคัญปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วประมาณ 90%-95%
- อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงการบริหารจัดการ การให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ

6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ได้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SSTSS เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT จึงเป็นไปตาม ข้อ 5.

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 632,592,653.95 บาท

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ SSTRT แปลงสภาพจากกองทุนรวม SSTSS โดยมีนโยบายจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเอกสารที่ลงทุนดังกล่าว โดยการนำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว รวมถึงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการของโครงการ ออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแก่ SST เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT โดยมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าวันที่ 31 มกราคม 2571)

7.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเอกสารจะเป็นรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าเหมา โดยผู้เช่าเหมาจะชำระค่าเช่าคงที่ทุก 6 เดือนให้แก่กองทรัสต์ ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม นับแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ดังนี้

ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)
7 สิงหาคม 2560 ถึง 6 สิงหาคม 2561	65 ¹
7 สิงหาคม 2561 ถึง 6 สิงหาคม 2562	65
7 สิงหาคม 2562 ถึง 6 สิงหาคม 2563	65
7 สิงหาคม 2563 ถึง 6 สิงหาคม 2564	67
7 สิงหาคม 2564 ถึง 6 สิงหาคม 2565	67
7 สิงหาคม 2565 ถึง 6 สิงหาคม 2566	67
7 สิงหาคม 2566 ถึง 6 สิงหาคม 2567	69
7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568	69
7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569	69
7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570	71
7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571	34.6

7.2 การบริหารจัดการทรัพย์สิน

กองทรัสต์ SSTRT นำทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม SSTS ไปจัดหาประโยชน์ และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ในหัวข้อ 7.1

โดยบริษัทมีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การกำหนดราคาเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าที่เหมาะสมโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และมีการเพิ่มอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปี โดยมีการวางแผนเงินมัดจำตลอดอายุการเช่า
- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงานพร้อมทั้งวางแผนงบประมาณประจำปี เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- มีการกำหนดแผนการซ่อมบำรุงประจำปี และแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน ต่างๆ เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สิน โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมบำรุงต่างๆ รับผิดชอบโดยผู้เช่า

¹ สำหรับระยะเวลาการเช่าสำหรับปี 2560 นั้นเริ่มเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เนื่องจากระยะเวลาตั้งแต่ 7 สิงหาคม 2560 ถึง 18 ธันวาคม 2560 นั้นเป็นการให้เช่าโดยกองทุนรวม SSTS ก่อนจะมีการแปลงเป็นกองทรัสต์ SSTRT ในวันที่ 19 ธันวาคม 2560

8. การกู้ยืมเงิน

8.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- เพื่อนำมาบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- เพื่อดูแล และซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- เพื่อนำมาชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.2 มูลค่าการกู้ยืมของกองทรัสต์

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

8.3 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่นการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมเงิน
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการธุรกรรมประเภทนั้น
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

8.4 วิธีการกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันเพื่อนำส่งทรัสต์ให้พิจารณาเห็นชอบ
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

8.5 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินที่กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย
วงเงินกู้	วงเงินกู้รวมทั้งสิ้น 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	นำมาใช้เพื่อแลกทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม SSTSS พร้อมกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงเพื่อบริหารสภาพคล่อง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์
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 (ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น ประมาณ 4 ปี) รายงวด 6 เดือน ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และ กรกฎาคม ของทุกปี
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - จานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - นำเครื่องจักรไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่กองทรัสต์ได้เอาประกันภัยประเภทต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้ยังมีหนี้สินความรับผิดชอบอยู่ตามสัญญานี้ ผู้กู้จะดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ทุกปี เมื่องบการเงินประจำปีของผู้กู้ในแต่ละปีได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้ว โดยจะเริ่มพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ครั้งแรก เมื่องบการเงินประจำปี 2561 ของผู้กู้ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้วเป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1.0 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ไว้ในอัตราไม่เกิน 5.5 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) - อัตรา DSCR จะต้องดำรงอัตรา DSCR ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1.0:1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น)
<p>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>	<p>การกู้เงิน การปฏิบัติตามสัญญานี้ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการ หรือการกระทำใดๆ ของผู้กู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้กู้จะดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการขัดแย้งต่อข้อผูกพัน หรือข้อรับรองอื่นใด ซึ่งผู้กู้มีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้แก่ผู้อื่นด้วย</p> <p>จะไม่ดำเนินการที่ทำให้สัญญานี้ รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ที่มีผลผูกพันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้สิ้นผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือสิ้นผลผูกพันต่อภาระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวทุกประการ</p> <p>ผู้กู้จะคงสถานะทางกฎหมายของ SSTRT ให้เป็นกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ จะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ วัตถุประสงค์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้กู้ และกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>ไม่มี</p>

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2560 ร้อยละ 0.5 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐที่จะเร่งตัวขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน และความคืบหน้าของโครงการลงทุนภาครัฐ (3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (4) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ และ (5) การปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 6.8 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 5.5 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.8 ของ GDP

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

1. สภาวะอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารในที่นี้หมายถึงธุรกิจที่ให้บริการรับฝากเอกสาร บริการจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสืบค้นและตรวจสอบเอกสาร รวมถึงบริการทำลายเอกสาร ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการดำเนินธุรกิจของบริษัทหลายแห่ง สามารถตอบสนองต่อการเรียกใช้เอกสารได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และแม่นยำ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการสืบค้นและอ้างอิงทางธุรกิจ และการตรวจสอบของภาครัฐซึ่งผู้ให้บริการคลังเอกสารมีการใช้ระบบค้นหาและจัดเก็บอัตโนมัติ ระบบ Barcode และ คอมพิวเตอร์มาใช้กับคลังเอกสารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บเอกสาร

การใช้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ทั้งจากกฎเกณฑ์ภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่ง ซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงกำหนดให้มีการเก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว บริษัทต่างๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่าน

กระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่น เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสาร และข้อความให้อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

สำหรับผู้ประกอบการในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้น ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับเป็นธุรกิจที่มีรายได้ค่อนข้างมั่นคง มีความเสี่ยงต่ำภายใต้สภาวะเศรษฐกิจผันผวน และสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าได้อย่างต่อเนื่องและแน่นอน เนื่องจากผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญาถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงาน กอปรกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5-10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย

2. สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง เพราะเป็นธุรกิจที่อาศัยทักษะความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสาร เฉพาะทาง ความรวดเร็วในการให้บริการเรียกดูเอกสาร และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเอกสาร ส่งผลให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการสะสมที่ดินเพื่อเริ่มประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจคลังเอกสาร อย่างไรก็ดีแม้คู่แข่งในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารมีไม่มากรายแต่อุตสาหกรรมนี้ก็กลับมีการแข่งขันด้านราคาที่สูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการเดิมต้องเร่งพัฒนาการให้บริการ และทีมงานทั้งฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีคู่แข่งในลักษณะที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท ริกอล เอ็นเตอร์ไพรส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

3. แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

ในปัจจุบันธุรกิจคลังเอกสารมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญหายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎหมายภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้น การลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

กล่าวโดยสรุป อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้นมีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจระดับมหภาคและมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเติบโตของธุรกิจ ผลบังคับของกฎหมายภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหายและสูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทานไม่พบผู้ลงทุนรายใหม่มากนักจากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญา

- 1.1 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจทำให้สัญญาเช่าอาจถูกยกเลิกไปด้วย

เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว ซึ่งมีความเสี่ยงหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด อย่างไรก็ตามกองทรัสต์จะมีการเก็บมัดจำค่าเช่าไว้ เพื่อรองรับหากมีสถานการณ์เกิดขึ้น รวมถึงมีการกำหนดแนวทางและมาตรการรองรับเกี่ยวกับการจัดหาและพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถเช่าทรัพย์สินได้ต่อไป รวมถึงติดตามดูแลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด เช่น

กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานแผนการจัดเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ตรวจสอบแผนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้ทราบสถานการณ์ใดๆ อันอาจนำไปสู่การที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด/ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างทันทั่วทั้งที่

- 1.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลักจะถูกลดเลิก ทำให้สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ถูกลดเลิกไปด้วย

สืบเนื่องจากความเสี่ยงในข้อ 1.1 ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ทำให้สัญญาเช่างานระบบฯ ถูกลดเลิกไปด้วย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้เตรียมแผนในการป้องกันตามข้อ 1.1 ทำให้ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดในข้อ 1.2 ลดน้อยลง

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRIT

- 2.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร
- 2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 2.3 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SSTRIT จะเข้าลงทุน
- 2.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRIT เข้าลงทุน

- 2.4 ความเสี่ยงเกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน
- 2.10 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SSTRT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT

- 3.1 ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- 3.2 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 3.4 ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- 3.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน
- 3.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
- 3.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 3.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
- 3.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
- 3.10 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 3.11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- 3.12 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน

4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

- 4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป เช่นภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย
- 4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศ
- 4.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SSTRT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ SSTRT
- 4.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT
- 4.6 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SSTRT ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 4.7 กองทรัสต์ SSTRT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน
- 4.8 นครณที่มีการเลิกกองทรัสต์ SSTRT เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ SSTRT อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 4.9 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 4.10 ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์	รายครึ่งปี
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)		
	(1) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของ ทรัพย์สิน
	(2) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของ ทรัพย์สิน
	(3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป ของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของ ทรัพย์สิน
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์	รายครึ่งปี
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	รายปี
5.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	จ่ายตามจริง	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	จ่ายตามจริง	รายปี
7.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	
8.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบ ทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิด รายการ
9.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มี ลักษณะเดียวกัน (หากมี)	จ่ายตามจริง	
10.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร (หากมี)	จ่ายตามจริง	
11.	ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่า ปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหา เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่จำเป็นและ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (ถ้ามี)	จ่ายตามจริง	
12.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	
13.	ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	
14.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจย	จ่ายตามจริง	
15.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูล หรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ถึง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศ หนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
16. ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	
17. ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
18. ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	จ่ายตามจริง	
19. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
20.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
21.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	จ่ายตามจริง	
22.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์อื่นประกอบด้วย		
	(1) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	
	(2) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์	จ่ายตามจริง	
	(3) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และค่าเว็บไซต์	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า	จ่ายตามจริง	
23.	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน		
	(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณี กองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	จ่ายตามจริง	
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย	จ่ายตามจริง	
(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดม ทุนหรือการออกตราสารหนี้	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ร้อยละ 0.50 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปี บัญชีก่อนหน้า	
(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการ สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย	
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง กองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และ ค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
(9) ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
(10)	ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
(11)	ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
(12)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
(13)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. หน่วยทรัสต์

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	631,457,400.00	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	7.7007	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	82,000,000	หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทไม่รับขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์	
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	7.7007	บาท
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7.7145	บาท

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : IPO)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	12,300,000	15.00
2	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	2.18
3	นางกมล ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	1.83
4	น.ส. ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
5	น.ส. นุชาดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
6	นางปัทมา เลี้ยววงษ์	944,000	1.15
7	นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	857,500	1.05
8	นายจิรศักดิ์ เลี้ยววงษ์	794,000	0.97
9	นางนุต ศรีสิทธิพจน์	670,000	0.82
10	นางกิตตินันท์ เอื้อวัฒนะสกุล	638,800	0.78
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	21,491,700	26.21
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	60,508,300	73.79
	รวม (Total)	82,000,000	100

3. การจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ลงทุนต่างด้าว และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ลงทุนต่างด้าว

1.1 ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
- ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

1.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย

1.3 สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

1.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นและถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

2. ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์

4. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่างๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้

1. แผนผังโครงสร้างการจัดการ



2. คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายศุภสิทธิ์ สุขะนิษฐ์ 	ประธานกรรมการบริษัทซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การตลาด การเงิน และธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยไมอามี ประเทศสหรัฐอเมริกา - Director Accreditation Program (50/2006) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท /ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. ทรัพย์ศรีไทย - กรรมการบริหาร บจ. รวมศุภกิจ - กรรมการ บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า - ประธานกรรมการบริหาร บมจ. มัดแมน - ประธานกรรมการ บจ. เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) - ประธานกรรมการ บจ. โกลเด้น โดนต์ (ประเทศไทย) - กรรมการ บจ. โกลเด้น สกู๊ป - กรรมการ บจ. เกรฮาร์ด - กรรมการ บจ. เกรฮาร์ด คาเฟ่ - กรรมการ บจ. ทินบารอน
นายปิลัญชัย ประดับพงศ์ 	กรรมการบริษัทซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> - นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - Director Accreditation Program (49/2005) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท / รองประธาน กรรมการบริหาร บมจ. ทรัพย์ศรีไทย - กรรมการ บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า - กรรมการ บมจ. มัดแมน - กรรมการ บจ. เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) - กรรมการ บจ. โกลเด้น โดนต์ (ประเทศไทย) - กรรมการ บจ. โกลเด้น สกู๊ป
นางสาวรงค์ จันทรสถาพร 	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาบริหารธุรกิจ วิชาเอกการตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกธุรกิจระหว่างประเทศ University of Hartford 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการทั่วไป - ฝ่ายการจัดการการขนส่งสินค้า บริษัท หยั่ง กี้ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด

3. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- กรรมการ 2 ท่านลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

4. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติ คณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการ ให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้ง คัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทน ของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุม คณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่าย งานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่ เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ 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 ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

5. กรรมการอิสระ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อ นโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจ ที่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระ จากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจใน การดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์ วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และ กองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับ แผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการ ประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับ รายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัท ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้ นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี ทั้งนี้ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 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 ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

ทั้งนี้ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม 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) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจาก บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทาง วิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วม บริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่าง เดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ ความเห็นขอผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการ ธนาการพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการ บริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

การสรรหากรรมการและกรรมการอิสระ

ในกรณีที่กรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ ที่เหลืออยู่จะพิจารณาคัดเลือกและนำเสนอรายชื่อกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระที่ได้รับการสรรหาเบื้องต้นให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีคุณสมบัติครบถ้วน คณะกรรมการบริษัทฯ ที่เหลืออยู่จะดำเนินการแต่งตั้งกรรมการรายใหม่ตามกระบวนการตามกฎหมายต่อไป

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- 1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- 2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชา และดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ
- 2) พิจารณออนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ

- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณออนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) พิจารณออนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- 7) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- 10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

6. ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา	กรรมการผู้จัดการ	- บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์	โรงแรมวิสมายา สุวรรณภูมิ บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2556 - ก.ย. 2560)
นายเอก เศรษฐบุตร	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาบริหารธุรกิจ วิชาเอกการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2554 - ก.ย. 2560)
นางปิรญา รัตนพิสิษฐ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังเอกสาร สายงานการตลาด (2556 - ก.ย. 2560)
นายอภิชาติ รุ่งพริยะเดช	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	- วิทยาศาสตร์บัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ วิชาเอกบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้า (2559 - ก.ย. 2560)
นางสาวลิลาวรรณ วัตจัง	ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	- ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขามนุษยศาสตร์ เอกวิชาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการจัดการ เลขานุการ วิทยาลัยอาชีวศึกษาสงขลา	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง Personal Assistant ของรองกรรมการผู้จัดการ (2560 - ก.ย. 2560) บริษัท แม็ค เบอก์ (ประเทศไทย) จำกัด ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายการค้า (2559-2560) บริษัท ธิสเซ็นครูปป์ อินดัสเตรียล โซลูชัน (ประเทศไทย) จำกัด ตำแหน่ง เลขานุการฝ่ายโครงการ (2554-2559)

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
2. หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล
- จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่า ด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่ กำหนด
 - เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการ ตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
 - จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่น ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับ ของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และ เปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
 - ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่าง เหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และ ดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่าง ถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
 - จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์และ ประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการ บริหารความเสี่ยง

- จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
 - จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
 - จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
 - บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
 - จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
 - จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. การให้ความร่วมมือแก่ทริสต์

- บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทริสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทริสต์ร้องขอ เพื่อให้ทริสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์
- ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทริสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทริสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทริสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทริสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

8. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์

- 1) จัดทำโครงสร้างเงินทุนและการจัดหาเงินทุน
- 2) พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทบทวนและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ได้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- 5) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- 1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าจ้างให้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และประเมินผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- 2) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและควบคุมดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 3) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

4) จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

- 1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- 2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 5) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- 7) ดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร เพื่อตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์
- 8) ประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการกับข้อพิพาท

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- 1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- 2) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพ จัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ และติดตามผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สิน จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 5) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
- 6) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบุคลากรของบริษัทฯ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ 2. ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ 3. ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4. ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 5. ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก 6. ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบการระบุ ไล่ ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร 2. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 3. แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน 4. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ 5. การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ 6. การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน 7. การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ 2. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) 4. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบุคลากรของบริษัทฯ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	1. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ 2. ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	1. ประเภทของข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยตามกำหนดระยะเวลา 2. ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	1. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน 2. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินและควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ 3. การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ 4. ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	1. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง 2. ระบบการติดตามการจับเก็บค่าเช่า 3. ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ และการติดตามผลการดำเนินงานจริง 4. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) 5. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ 6. ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	1. ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน 2. ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน 3. ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้รับบริการ
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	1. กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย 2. การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

การกำกับดูแลกิจการ

1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

1.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1.1.1 เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 1.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืมทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

1.1.5 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อย ล้าน) บาท ทั้งนี้ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

1.1.7 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงหรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำ การจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

1.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

1.2.1 เป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

1.2.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
 1. ผู้ประเมินทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง
 3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี
 - เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
 4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
- 1.2.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 1. เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 3. สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ได้รับความเห็นชอบจากทริสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทริสตีหรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทริสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณีแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 2. หน้าที่ของทริสตีในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์ SSTRIT และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องให้เข้าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์

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

3. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, "TAV") โดยกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 3,500,000.- บาทต่อปี
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)	
(1) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
(2) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลอื่น	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
(3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งทรัสต์
 - สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
 - ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็ค่าสิ่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
2. การถอดถอนจากหน้าที่
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลัก จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน
3. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.1 การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ ในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก
- ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

- ภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปี นับแต่วันที่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บ รักษาและจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่าง การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่เป็นการเปิดเผย โดยอำนาจของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมียกเว้นบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ หรือเป็น ข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ โดยการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้ง บุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่สามารถ ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

5. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบันบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่ อย่างใด ทั้งนี้ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจ ขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่ เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

6. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่น

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานจะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ในการทำธุรกรรมจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

2. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 3. จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
 5. ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 6. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 7. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 8. จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย
7. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

7.1 รายการระหว่างกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

	ความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์	134,803.75	ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	147,452.05	ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก และเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.997 ของบริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	ค่าเช่าและบริการ	2,408,523.13	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญาเช่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ สัญญา เช่างานระบบสาธารณูปโภคและ อุปกรณ์

7.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

7.2.1 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ SSTRT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ SSTRT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ SSTRT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SSTRT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ SSTRT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ SSTRT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - การธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ และ/หรือ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ SSTRIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์
- ในกรณีที่เป็ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ SSTRIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

7.2.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์ SSTRIT กับทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กับทริสต์

- (1) ในการจัดการกองทริสต์ ห้ามมิให้ทริสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทริสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทริสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทริสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ในกรณีที่กองทริสต์ SSTRIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทริสต์ SSTRIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทริสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทริสต์ SSTRIT จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทริสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทริสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

- (2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายหรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์
- (ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นรายเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้คัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นรายนั้น
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2 (ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
-